

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2020

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ

štatutárny zástupca:	Obec Milhost' Ing. Štefan Nagy, starosta obce
sídlo:	044 58 Milhost', Milhost' 6
bankové spojenie:	OTP Banka Slovensko
IBAN:	SK 23 5200 0000 0000 0042 2174
IČO:	31 947 034
DIČ:	202 1245 699

(ďalej len „Prenajímateľ“)

1.2 Nájomca

v zastúpení:	Co&B s.r.o Štefan Bača
sídlo:	Dunajská 8, 811 08 Bratislava
prevádzka:	Potraviny K-market express 2
bankové spojenie:	VUB banka a.s.
IBAN:	SK14 0200 0000 0039 4784 2853
IČO:	46 114 220
DIČ:	202 324 8304
IČ DPH:	SK202 324 8304

(ďalej len „Nájomca“)
uzavreli túto

n á j o m n ú z m l u v u :

Čl. II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytový priestor nachádzajúci sa v 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 plochou 46,5 m², sociálne zariadenia a súvisiaci sklad o výmere 21 m² spolu s vnútorným vybavením (ďalej len „Nebytový priestor“). Celková výmera Nebytového priestoru je 67,5 m².

2.2 Predmetom nájomnej zmluvy je nájom Nebytového priestoru.

2.3 Touto Nájomnou zmluvou Prenajímateľ – výlučný vlastník Nebytového priestoru prenecháva Nebytový priestor špecifikovaný v ods. 2.1 tohto článku za odplatu Nájomcovi na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Čl. III

Účel nájmu

3.1. Nájomca bude Nebytový priestor užívať za účelom zriadenia a prevádzkovania predajne zmiešaného tovaru prevažne potravinárskeho sortimentu.

3.2 Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu a prevzatie Nebytového priestoru

4.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na neurčitý čas.

4.2 Nájomca preberá Nebytové priestory v stave uvedenom v preberacom protokole. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom Nebytového priestoru riadne oboznámený sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Čl. V

Nájomné a spôsob jeho platenia

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za Nebytový priestor uvedený v ods. 2.1 tejto Nájomnej zmluvy je vo výške 180,00 Eur/mesiac. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné na účet Prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto zmluvy.

5.2 Dohodnuté mesačné nájomné je splatné najneskôr v 15 deň kalendárneho mesiaca. Porušenie tejto povinnosti Nájomcom je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže medziročne zvýši nájomné za užívanie Nebytového priestoru v danom roku, a to o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.

5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky bežné výdavky spojené s prevádzkou a údržbou Nebytového priestoru do sumy znáša výlučne Nájomca.

5.5 Nájomca najneskôr do 5 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy zabezpečí nahlásenie odberu elektrickej energie, plynu a vody v Nebytovom priestore na svoje meno, pričom bude hradieť zálohové platby podľa uzavretých zmlúv na vlastné náklady.

5.6 Nájomca na odvoz odpadu z podnikateľskej činnosti súvisiacou s prenájmom Nebytového priestoru uzavrie zmluvu so spoločnosťou KOSIT a.s..

Čl. VI

Podmienky nájmu, kaucia

6.1 Nájomca je povinný Nebytový priestor užívať riadnym spôsobom na dohodnutý účel so starostlivosťou riadneho hospodára. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatého Nebytového priestoru v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša Nájomca.

6.2 Nájomca sa zaväzuje komunikovať s Prenajímateľom vo veciach tejto Nájomnej zmluvy a reagovať na písomnosti doručené zo strany Prenajímateľa.

6.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú: identifikácie nájomcu (napr. zmena sídla, zmenu bankového spojenia a pod.).

6.4 Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi Nebytový priestor v riadnom stave na ďalšie užívanie. Ak sa nájom skončí, dňom skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať prenajatý Nebytový priestor a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Za odovzdanie Nebytového priestoru sa považuje aj písomné oznámenie Nájomcu Prenajímateľovi, že Nebytový priestor, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva.

6.5 Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti a podmienky vyplývajúce z Nájomnej zmluvy a plniť si zmluvné záväzky voči Prenajímateľovi.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať Nebytový priestor uvedený v ods. 2.1 tejto zmluvy do podnájmu.

6.7 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi peňažnú zálohu vo výške 360,00 € ako zábezpeku. Prenajímateľ má právo zo zábezpeky na pokrytie akejkoľvek škody spôsobenej nájomcom alebo tretími osobami na predmete nájmu, alebo na úhradu akýchkoľvek finančných záväzkov voči nájomcovi vyplývajúcich z tejto Nájomnej zmluvy.

Čl. VII

Skončenie nájmu

7.1 Nájom sa skončí:

- a) výpoveďou zmluvných strán v 3 mesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť v 1 deň kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej strane,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve.

7.2 Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu ak:

- a) Nájomca nevyužíva prenajatý Nebytový priestor riadnym spôsobom na dohodnutý účel a so starostlivosťou riadneho hospodára,

- b) Nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z Nájomnej zmluvy,
- c) Nájomca dal Nebytový priestor do podnájmu,
- d) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- e) Nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
- f) Nájomca napriek písomnej výzve nezaplatil nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
- g) Nájomca napriek písomnej výzve užíva Nebytový priestor alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda.

7.3 Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak:

- a) Prenajímateľ urobil na Nebytovom priestore úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je Nebytový priestor prenajatý,
- b) nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným Prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného.

7.4 V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany Prenajímateľa sa Nájomná zmluva zrušuje doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy Nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany Nájomcu sa zmluva zrušuje doručením písomného odstúpenia od Nájomnej zmluvy Prenajímateľovi.

7.5 Ak sa nájom skončí, dňom skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať prenajatý Nebytový priestor a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave v akom Nebytový priestor prevzal.

Čl. VIII

Úroky z omeškania

8.1 V prípade, že sa Nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti, až do dňa zaplatenia omeškanej sumy v plnej výške.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia

9.1 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto Nájomnej zmluvy, a keď o to Prenajímateľ požiada, umožniť mu vstup do Nebytového priestoru, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.

9.2 Ku dňu vzniku nájmu Nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi 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.

9.3 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.

9.4 Nájomca sa zaväzuje realizovať na predmete nájmu stavebné úpravy presahujúce rámec bežných opráv len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a stavebného úradu.

9.5 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.

9.6 Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté počas doby nájmu v plnom rozsahu.

Čl. X **Doručovanie písomností**

10.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s touto Nájomnou zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa čl. I zmluvy.

Čl. XI **Záverečné ustanovenia**

11.1 Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne, so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku.

11.2 Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach z ktorých 2 vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a 2 vyhotovenia Nájomca.

11.3 Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu podpísali.

11.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke Prenajímateľa.

V Milhosti, dňa 01.01.2020



„podpísane“

V Milhosti, dňa 01.01.2020

„podpísane“

Nájomca