

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Nováčany**
Sídlo: Nováčany 144, 04421 Nováčany
IČO: 00324523
DIČ: 2020746145
Štatutárny orgán: Ing. Ján Štrbík - starosta obce
Bankové spojenie: Prima Banka a. s.
IBAN: SK80 5600 0000 0005 0432 9002

(ďalej aj ako „**prenajímateľ**“)

Nájomca:

Obchodné meno: **BGP, s.r.o.**
Sídlo: Podzámok 173/24, 044 23 Jasov
IČO: 36590185
DIČ: 2021955474
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 16236/V
Za ktorú koná: Ing. Ervín Bačo - konateľ

(ďalej aj ako „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako "**zmluvné strany**")

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice-okolie, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 269, pre okres Košice-okolie, obec Nováčany, katastrálne územie Nováčany, a to:

- Nebytového priestoru v budove obecného úradu , umiestneného na prízemí viacúčelovej budovy, nachádzajúceho sa v obci Nováčany, so súpisným číslom stavby 144 (ďalej len „stavba“), postavenej na pozemku parcely registra „C“ s parcelne č. 112, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera 224 m² (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

Článok II

Opis stavu nebytového priestoru, príslušenstva a vybavenia nebytového priestoru

1. Predmet nájmu pozostáva z 2 miestností + WC. Podlahová plocha nebytového priestoru je 112 m².
2. Nebytový priestor je vybavený: nebytový priestor -predajňa, sklad a sociálna miestnosť - WC.

Článok III

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za to nájomné.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počnúc dňom 01.06.2025. Okrem práva užívať nebytový priestor, nájomca má právo užívať spoločné časti, zariadenie a príslušenstvo stavby, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu, jeho vybavenia, spoločných častí, zariadení a príslušenstva stavby, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.

Článok IV

Rozsah užívania

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať na podnikanie: predaj potravín. Nájomca môže nebytový priestor užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok V

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na **dobu päť rokov – do 30.06.2030**.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c) odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu.
4. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
5. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.

Článok VI

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Za nájom predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné **vo výške 280- €, (slovom: dvestoosemdesiat eur)** za každý mesiac (ďalej len „**nájomné**“).
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného. Zmena nájomného nie je zmenou zmluvy.

3. Plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú plnenia poskytnuté za účelom jeho riadneho užívania, a to najmä: **vodné a stočné , ktoré sa nájomca zaväzuje uhradiť pri ročnom vyúčtovaní k 31.12.**
4. Nájomca si zriadi vlastný elektromer, na základe ktorého bude uhrádzať spotrebu elektriky priamo dodávateľovi elektriky.
5. Nájomca je oprávnený zriadiť v predmete nájmu pripojenie k internetovej sieti nájomca tak urobí vo svojom mene a na vlastné náklady. Podpisom tejto zmluvy prenajímateľ dáva nájomcovi so zriadením príslušnej služby súhlas.

Článok VII Platobné podmienky

1. Nájomník sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa článku VI., ods. 1. tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa v **lehote splatnosti do 20. dňa kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa nájomné platí.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prvé **nájomné vo výške 280,- € (slovom: dvestoosemdesiat eur)** na bankový účet prenajímateľa v lehote splatnosti do 20. dní odo dňa podpisu zmluvy.
3. V prípade akýchkoľvek hotovostných úhrad zo strany nájomcu prenajímateľovi platí, že miestom plnenia je sídlo prenajímateľa. O každej hotovostnej úhrade si zmluvné strany vyhotovia písomné potvrdenie.

Článok VIII Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne a v súlade s jeho určením. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby nedošlo k obmedzeniu výkonu práv iných vlastníkov a nájomcov v budove.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo tí, ktorí ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak tak nájomca neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímateľ má právo kontroly predmetu nájmu minimálne jedenkrát ročne. Kontroly predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu po skončení nájomného vzťahu.

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je uzavretá a nadobúda účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116 / 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

Príloha: Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Nováčany, dňa 27.5.2025

Nováčanoch, dňa 27.5.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....