

Zmluva č. 37/2021 o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ustanovení zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov a § 43, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka

Čl. I. Zmluvné strany

1. **Obec Šemša**
Sídlo: **Šemša 116, 044 21 Šemša**
Zastúpený: **Martinom Kövérom**, starostom obce
IČO: **00324787**
DIČ: **2021245061**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko**
Číslo účtu: **0403604001/5600**
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. **Kristián Kohut**
Sídlo: **Petrovova 2289/22, 075 01 Trebišov**
IČO: **53 724 321**
DIČ: **1127327157**
Bankové spojenie: **FIO banka**
Číslo účtu: **SK96 8330 0000 0024 0196 6200**
(ďalej len „nájomca“)

Preambula

1. Podkladom pre uzatvorenie tejto zmluvy je Ponuka nájomcu, predložená vo verejnej obchodnej súťaži vyhlásenej obcou Šemša dňa 04.06.2021. Ponuka nájomcu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy

Čl. II. Predmet nájmu

2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Šemša, viacúčelovej budovy OcÚ, súpisné číslo 116, katastrálne územie Šemša zapísanej na liste vlastníctva 345, parcela č. 514/1.
3. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy pozostávajúci z týchto miestností :
 - Predajňa – 60,83 m²
 - chodba – 6,58 m²
 - WC – 5,48 m²

Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru 72,89 m². Špecifikácia predmetu nájmu s bližším vymedzením prenajatého inventáru je rozvedená v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

Čl. III.

Účel nájmu a stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v článku II bod 2 tejto zmluvy nájomcovi na účely vykonávania jeho podnikateľskej činnosti, t.j. kaviarenskej činnosti, reštauračné služby, pizzeria (výroba) v zmysle predloženej ponuky.
2. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na vyššie uvedený účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu piatich rokov do 01.07.2026
2. Pokiaľ obe zmluvné strany nevyhlásia, do 01.07.2026, že trvajú na skončení nájmu, predlžuje sa automaticky platnosť tejto zmluvy o 24 mesiacov.
3. Zmluvná strana môže kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 14 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamená, že druhá zmluvná strana súhlasí s predloženým návrhom.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom/ v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby za účelom vykonania kontroly dodržania podmienok tejto zmluvy, ako i uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu v bežných prevádzkových hodinách nájomcu. Okrem týchto prípadov je prenajímateľ, alebo ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu len vo výnimočných prípadoch, ak si to vyžaduje havarijný stav. O tom musí nájomcu bezodkladne informovať. Po dohode s nájomcom sú prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnení vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu mimo prevádzkový čas nájomcu a v jeho neprítomnosti, ak si to vyžaduje uskutočnenie opráv alebo úprav zo strany prenajímateľa
4. Dohodnuté nájomné je splatné mesačne, vždy do 28. dňa bežného mesiaca za mesiac budúci prevodným príkazom na účet prenajímateľa. Prvé nájomné za mesiac júl 2021 je splatné do 5 dňa v mesiaci júl 2021. Prenajímateľ je oprávnený priebežne fakturovať nájomcovi nájomné služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytového priestoru spojené.

Čl. VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné a cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s udržiavaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu v súlade s predloženou ponukou.
4. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady a to do výšky 100 € pri každej oprave.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
8. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
9. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
10. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení budovy, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
11. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
12. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
13. Nájomca je povinný písomne informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
14. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratáť a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu

spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.

Čl. VII. Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ.
2. Nájomca je povinný do 3 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. VIII. Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s ohľadom na bežné opotrebenie.
4. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia.
5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. IX. Zmluvné pokuty, úroky z omeškania

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 332 € za porušenie povinnosti stanovenej v niektorom z bodov 3 až 14 článku VI. zmluvy alebo bodov 1 a 2 článku VII. zmluvy, až do odstránenia tohto porušenia.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovanej ceny nájmu a služieb zmluvnú pokutu 0,07 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania v dohodnutej výške 17 % p.a. v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku, maximálne však do výšky záväzne stanovenej občianskoprávnymi predpismi.
4. Súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný. Zaplatenie zmluvnej pokuty za porušenie niektorej povinnosti nevylučuje povinnosť nájomcu voči prenajímateľovi nahradiť škodu, ktorá porušením povinnosti prenajímateľovi vznikne.

Čl. X Riešenie sporov

Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom budú žiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Čl. XI. Cena nájmu

1. Nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy platiť nájomné vo výške 20,00 € za rok/m² t.j. 121,48 €/mesačne.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť vždy do 28.dňa bežného mesiaca za mesiac budúci. Platbu za stočné uhradí nájomca na základe fakturácie, platbu za odvoz odpadu na základe platobného výmeru.
3. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom.

Čl. XII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru **zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu** podľa čl. IV b1,
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,
 - b) nájomca je viac ako 2 mesiace v omeškaní s platbou nájomného a platieb spojených s užívaním predmetu nájmu,

- c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa hrubo porušujú poriadok, alebo klud v prenajatom priestore a okolí,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu nájomcom alebo
 - e) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) z iného dôvodu stanoveného zákonom.
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým užívania na dohodnutý účel
 - c) ak prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom užívania na dohodnutý účel, a zmluvné strany sa nedohodli inak.
4. Nájom zaniká smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme
5. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
6. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.

Čl. XIII. Spoločné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
- 2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
- 3. Do skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
- 4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.
- 5. a) Písomnosti určené druhej strane doručujú zmluvné strany na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zmluvná strana preukázateľne písomne neoznámí inú adresu pre doručovanie. Akákoľvek písomnosť doručovaná na takúto adresu sa považuje za doručenie aj jej vrátením ako nedoručiteľnej na uvedenú adresu. Písomnosť určená do vlastných rúk sa považuje za doručenie aj v prípade odopretia jej prijatia alebo uplynutím úložnej lehoty uloženia tejto poštovej zásielky na pošte v súlade s poštovým poriadkom.
- b) V prípade potreby sa so všetkými jej doručovanými písomnosťami (prípadne ich kópiami) má druhá strana (adresát) možnosť oboznámiť v sídle odosielajúcej strany.

Čl. XIV. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a je účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na web stránke obce.
3. Neoddeliteľnou časťou zmluvy sú prílohy
 - a) Špecifikácia predmetu nájmu s bližším vymedzením prenajatého inventáru.
 - b) Ponuka nájomcu predložená vo VOS zo dňa vyhlásenej prenajímateľom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.
5. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
6. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, dva pre každú zmluvnú stranu.

V Šemši 16.6.2021

Príloha č.1: Predmet nájmu



prenajímateľ



nájomca

