

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

prenajímateľom: **Obec Klčov**, IČO: 00329240, DIČ: 2020727698, Klčov 112,
zastúpený starostkou Ing. Etela Dzurillová
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK55 5600 0000 0034 4408 1001
(ďalej v texte len prenajímateľ)

nájomcom: **T-Tatra s.r.o.**, sídlo: Kúpeľná 35, 053 04 Spišské Podhradie,
IČO: 52 450 147, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 46512/V,
konajúca Ing. Marián Tirpák, konateľ
(ďalej v texte len nájomca)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné nehnuteľnosti:
- miestnosti č. 01,02,03,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 o celkovej výmere 160 m², ďalej pivnica a dvor s prístreškom, pričom uvedené miestnosti a pivnica sa nachádzajú v budove s.č. 129, postavenej na pozemku KNC parc. č. 93 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 433 m²; budova s.č. 129 a pozemok KNC parc. č. 93 sú zapísané na LV č. 633 obec a k.ú. Klčov, okres Levoča.
(ďalej v texte tejto zmluvy sú miestnosti č. 01,02,03,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, pivnica a dvor s prístreškom označované ako "predmet nájmu"). Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v prílohe tejto zmluvy označenej ako Pôdorys nebytových priestorov.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie predmet nájmu podľa bodu 1. a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné.

Čl. II

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu na podnikateľskú činnosť nájomcu: e-shop – sklad a výdajné miesto tovaru a ďalej výroba gravírovaných máp do dreva

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania od 01.09.2022
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup na predmet nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca primeraným spôsobom označil predmet nájmu svojim obchodným menom. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas na zriadenie sídla spoločnosti na predmete nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát mesačne kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vstupovať do prenajatých priestorov za účasti nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu neprimeraným spôsobom.
5. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola táto zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná na predmete nájmu žiadne stavebné zmeny
3. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a ich udržiavanie.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne

skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na vznik požiaru alebo podobnej situácie, napríklad skrat na elektrickom vedení a pod., inak zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne.

5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať na predmete nájmu poriadok a čistotu.

6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7. Nájomca sa zaväzuje vykonať na vlastné náklady a nebezpečenstvo na predmete nájmu všetky opravy potrebné k prevádzkovaniu a užívaniu predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu. Nájomca sa tiež zaväzuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo vykonávať údržbu predmetu nájmu, tak aby nedochádzalo k ich znehodnoteniu alebo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca sa tiež zaväzuje na vlastné náklady odstrániť všetku škodu, ktorá na nebytových priestoroch počas doby nájmu vznikne.

8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

Čl. V

Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu je dohodnuté vo výške 440,- eur mesačne. Dohodnuté mesačné nájomné je splatné do 15. dňa vopred v predchádzajúcom kalendárnom mesiaci na účet prenajímateľa. Mesačné nájomné nezahŕňa platby za energie. Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať mesačne dodávku elektrickej energie podľa skutočne odobratého množstva elektrickej energie a nájomca sa zaväzuje platiť faktúru za odber elektrickej energie do 10 dní od jej doručenia. Zálohové platby za plyn sú vo výške 100,-eur mesačne a po skončení príslušného účtovného obdobia a predložení vyúčtovania zo strany dodávateľa plynu je nájomca povinný uhradiť prípadný nedoplatok, resp. prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.

2. Nájomca je povinný pred podpisom tejto zmluvy zložiť k rukám prenajímateľa zábezpeku vo výške 880,- eur, z čoho už nájomca zaplatil 500,- eur na účet realitnej kancelárie a zvyšok vo výške 380,-eur zložil pred podpisom tejto zmluvy na účet prenajímateľa. Táto zábezpeka bude slúžiť na úhradu nesplateného nájomného alebo iných nesplatených záväzkov nájomcu vyplývajúcich z nájmu pri skončení nájomného vzťahu v súlade s touto zmluvou. Prenajímateľ je po skončení nájomného vzťahu oprávnený ponechať si túto zábezpeku do výšky nesplateného nájomného alebo iného nesplateného záväzku nájomcu vyplývajúceho z nájomného vzťahu, pričom ponechaním si zábezpeky alebo jej časti zanikne záväzok nájomcu v tejto výške. Po skončení nájomného vzťahu vráti Prenajímateľ zábezpeku do 15 dní nájomcovi v súlade so skutočnosťami uvedenými podľa predchádzajúcej vety. Ak nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy skončí z dôvodov na strane Nájomcu pred dohodnutou dobou (napríklad ak nájomca odstúpi od tejto zmluvy), prepadá zložená zábezpeka vo výške 880,- eur Prenajímateľovi ako zmluvná pokuta. Pred podpisom tejto zmluvy je nájomca povinný okrem zábezpeky vo výške 880,- € taktiež zaplatiť prenajímateľovi nájom 440,-eur za mesiac september 2022 a zálohu za plyn vo výške 100,-eur za mesiac september 2022.

3. Ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného alebo iných záväzkov nájomcu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

Čl. VI

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a v tomto stave ich preberá do nájmu.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

a) stav, v akom sa miestnosti č. 01,02,03,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, ďalej pivnica a dvor s prístreškom nachádzajú v čase odovzdania a ich fotodokumentáciu;

b) súpis hnuiteľného majetku, ktoré prenajímateľ prenecháva do nájmu

c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;

d) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvoma zmluvnými stranami umožní nájomcovi užívanie predmetu nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu; zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje podľa bodu 2.

Čl. VII

Čas nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom na miestnosti č. 01,02,03,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 o celkovej výmere 160 m², ďalej pivnica a dvor s prístreškom sa uzatvára na dobu určitú, od dňa 01.09.2022 do 31.08.2023.

Čl. VIII

Zodpovednosť zmluvných strán

1. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju uhradiť.
2. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.
3. V prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody. To isté platí v prípade spôsobenia škody treťou osobou, nájomca je však prenajímateľovi zodpovedný za všetku škodu, ktorú prenajímateľovi na jeho majetku spôsobí nájomca resp. jeho návštevník.

Čl. IX

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
2. Vypovedať túto zmluvu môže ktorákoľvek zmluvná strana z dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/1990 Zb.. výpovedná doba je jednomesačná.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.

Čl. X

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha označená ako Pôdorys nebytových priestorov, ktorá je takto označená a podpísaná zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu, jeden pre realitnú kanceláriu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Poprade, dňa 4.8.2022