

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 Lukavica
Sídlo: Lukavica 63, 08621 Lukavica
IČO: 00322334
DIČ: 2020623275
Za ktorú koná: starosta Andrej Kotuľa
Bankové spojenie: Prima Banka
IBAN: SK74 5600 0000 0036 1246 8003

(ďalej aj ako „**prenajímateľ**“)

Nájomca:

Obchodné meno: VOLANSKY HONEY s. r. o.
Sídlo: Poštárka 3298/116, 085 01 Bardejov
IČO: 48065722
DIČ: 2120036842
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 31238/P
Za ktorú koná: Martin Voľanský-Martiček

(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 Bardejov, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 484, katastrálne územie Lukavica, a to:

- Nebytového priestoru bývalej Základnej školy, nachádzajúceho sa na adrese Lukavica 87 (ďalej len „stavba“), postavenej na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 211/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera 1767 m² (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

Článok II

Opis stavu nebytového priestoru, príslušenstva a vybavenia nebytového priestoru

1. Predmet nájmu pozostáva z 8 miestností (2 triedy, kabinet, sklad, vstupná chodba, chodba, 2 šatne) a sociálneho zariadenia. Podlahová plocha nebytového priestoru je 250 m².

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 prenájomiteľovi za to nájomné.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počnúc dňom 1.9.2026. 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. Nájomca môže nebytový priestor užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom prenájomiteľa.
2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomiteľa.

Článok V

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol. V protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, bude zároveň zachytený stav meračov energií a vody.
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 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
5. 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.
6. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia a stav meračov energií.

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 250 € 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.

3. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „**plnenia**“). Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi preddavok za plnenia vo výške podľa preddavkových faktúr od dodávateľov za každý kvartál.
4. Plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú plnenia poskytnuté za účelom jeho riadneho užívania, a to najmä:
 - spotreba elektrickej energie
 - spotreba plynu
 - internet
5. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočná výška úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa zúčtuje so zaplatenými preddavkami najneskôr do jedného mesiaca po obdržaní ročného vyúčtovania od jednotlivých dodávateľských subjektov. Následne na základe skutočnej spotreby plnení spojených s užívaním predmetu nájmu predloží prenajímateľ nájomcovi písomné vyúčtovanie preddavkov v lehote do 14. dní odo dňa, kedy bude ročné vyúčtovanie doručené prenajímateľovi.
6. Na základe tohto vyúčtovania nájomca doplatí prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok do 14. dní odo dňa predloženia vyúčtovania nájomcovi. Ak nájomná zmluva trvá, zmluvné strany sa môžu dohodnúť, či sa preplatok započíta na nájomné alebo bude nájomcovi vrátený do 14. dní odo dňa predloženia vyúčtovania.

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 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prvé nájomné vo výške 250 € (slovom: dvestopäťdesiat eur) na bankový účet prenajímateľa v deň podpisu zmluvy.

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.
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 upozorení 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 počas troch mesiacov. 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.
8. Nájomca má právo na náhradu všetkých preukázateľne vynaložených nákladov na opravy, rekonštrukcie a technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré vykonal v súlade s dohodou zmluvných strán, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa pred uplynutím 5 rokov odo dňa začatia nájmu. Výška náhrady bude zodpovedať skutočne vynaloženým nákladom. Náhrada je splatná do 30 dní odo dňa skončenia 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.

Prenajímateľ:

Nájomca:

_____, dňa _____

_____, dňa _____

.....

.....