

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších doplnkov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Forbasy**
Sídlo: Forbasy 40, 065 01 Forbasy
IČO: 00 329 851
DIČ: 2020726881

IBAN: SK03 5600 0000 0034 1172 7005

Zastúpená: Michal Hanečák, starosta obce

/ďalej len **prenajímateľ**/

a

Nájomca :

Obchodné meno: **SOCIAL FOOD s. r. o., r. s. p.**

Miesto podnikania: Vyšné Ružbachy 11, 065 01 Vyšné Ružbachy
IČO: 54 323 274
DIČ: 2121634108
IČ DPH: SK2121634108

IBAN: SK34 8330 0000 0024 0232 4955 vedený v Fio banka, a.s., pobočka
zahraničnej banky

Zastúpený konateľom
spoločnosti: Marián Bujdoš
nar.
bytom: Bokšanská 1345/9, 091 01 Stropkov - Bokša
doklad totožnosti:

Zapísaný : v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 43411/P

/ďalej len **nájomca**/

po vyhlásení, že sú spôsobilé na právne úkony, uzatvárajú slobodne a vážne, bez právneho alebo
skutkového omylu túto nájomnú zmluvu :

Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu sú **nebytové priestory** podľa grafického znázornenia v Prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy, nachádzajúce sa v **obci Forbasy**, v budove obchodu a služieb – **budova Potraviny súpisné č. 43** postavenej na parcele KN registra „C“ č. 32 o výmere 159 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie všetko vedené na LV č. 336 a 359 pre katastrálne územie Forbasy. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom a užívateľom nebytových priestorov podľa grafického znázornenia.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory o výmere 73 m².

3. Nájom nebytových priestorov špecifikovaných v čl. II bod 1 a 2 tejto nájomnej zmluvy bol schválený uznesením č. 4/5 zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Forbasy zo dňa 11.04.2023 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle §9a, odsek 9, písmeno c) zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Odôvodnenie osobitného zreteľa: V obci Forbasy v súčasnosti neexistuje žiadna prevádzka potravín. Je záujmom obce Forbasy, aby občanom obce bola k dispozícii prevádzka potravín. Takto dôjde k skvalitneniu služieb dostupných pre občanov obce Forbasy. Rovnako dôjde k využitiu a rekonštrukcii v súčasnosti nevyužitých a schátralých priestorov vo vlastníctve obce Forbasy. Priestory sú v súčasnosti dlhodobo nevyužívané. Nemajú kanalizačnú prípojku a rovnako je problém s vodovodnou prípojkou, ktorá je v havarijnom stave.

Uvedeným uznesením Obecné zastupiteľstvo obce Forbasy odsúhlasilo aj výšku nájomného ako aj podmienky nájmu nebytových priestorov špecifikovaných v čl. II bod 1 a 2 tejto nájomnej zmluvy.

Čl. III Účel nájmu

1. Nebytové priestory špecifikované v čl. II bode 1 tejto nájomnej zmluvy sú v súčasnosti využívané ako obchodné priestory a za týmto účelom sú aj prenášané nájomcovi.

2. Nájomca bude využívať nebytové priestory špecifikované v čl. II bode 1 tejto nájomnej zmluvy za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti v súlade s predmetom jeho podnikania platným ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.

Prenajaté priestory budú využívané ako: **Obchodné a skladové priestory – prevádzka potravín.**

3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tento je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu. V prípade potreby sa nájomca zaväzuje predmet nájmu upraviť a dovybaviť tak, aby tento mohol slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Nájomca potrebné úpravy predmetu nájmu písomne oznámi po prevzatí predmetu nájmu prenajímateľovi a tieto na vlastné náklady zabezpečí, po písomnom odsúhlasení s prenajímateľom.

4. O prevzatí nebytových priestorov nájomcom sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ ako doklad o ich prevzatí. Dňom podpísania a

prevzatia zápisnice nájomca zodpovedá za nebytové priestory a prípadnú škodu na nebytových priestoroch.

Čl. IV **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.9.2023 do 1.9.2028**. Prenajímateľ odo dňa 1.9.2023 sprístupní predmet nájmu špecifikovaný v čl. II bode 1 tejto nájomnej zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.
2. Nájomná zmluva skončí :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán alebo uplynutím doby nájmu dohodnutej v čl. IV bod 1. tejto nájomnej zmluvy,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3. zákona č. 116/1990 Zb.,
 - d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom.
3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia akejkoľvek zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa táto nájomná zmluva ruší od začiatku.
5. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr do 5 pracovných dní po uplynutí výpovednej lehoty resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú škodu na nebytových priestoroch.

Čl. V **Nájomné, služby spojené s užívaním nebytového priestoru a depozit**

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na výške nájomného v sume 270,- eur (slovom: dvestosedemdesiat eur) mesačne bez DPH. Nájomné sa platí bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto nájomnej zmluvy vždy do 15. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné platí. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na účet prenajímateľa.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté náklady na elektrickú energiu, vykurovanie, vodné, stočné a odvoz TKO. Náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou, bude nájomca uhrádzať z vlastných prostriedkov na základe vyúčtovaní vystavených od poskytovateľov týchto služieb. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých týchto služieb spojených s nájomom samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých služieb okrem dodávok vody, ktoré zabezpečí prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súčinnosť pri komunikácii

s dodávateľmi týchto služieb a uzatváraní zmlúv.

3. V prípade, že nájomca bude meškať s úhradou nájomného zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Na úhradu zmluvnej pokuty vyzve písomne prenajímateľ nájomcu a zároveň v tejto výzve aj vypočíta výšku uplatňovanej zmluvnej pokuty.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť každoročne výšku nájomného minimálne o 7 % z ceny nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, resp. o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka ak táto bude vyššia ako 7 %, pričom prvýkrát bude nájom zvýšený v nasledujúcom roku po roku, v ktorom nadobudla táto zmluva účinnosť. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené najneskôr do 1.4. príslušného roka.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží na účet uvedený v čl. I tejto nájomnej zmluvy depozit vo výške 810,- eur (slovom: osemstodesať eur) (ďalej len „depozit“), čo predstavuje výšku trojmesačného nájomného v zmysle článku V ods. 1. tejto nájomnej zmluvy. Depozit bude zo strany nájomcu zaplatený na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto nájomnej zmluvy v termíne najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto nájomnej zmluvy. V prípade ak nedôjde zo strany nájomcu k úhrade depozitu v lehote dohodnutej v tejto zmluve môže prenajímateľ odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, pričom táto nájomná zmluva sa od začiatku zrušuje.

6. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného, z dôvodu spôsobenej škody zavinenej nájomcom a škody na predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu, ktoré vznikli zavinením nájomcu, jeho zamestnancami alebo cudzími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo osobami, ktoré vstupujú do predmetu nájmu s vedomím nájomcu.

7. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť depozit do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s čl. V bod 6 tejto nájomnej zmluvy.

8. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal nebytový priestor a vyporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo osoby, ktoré vstupujú do predmetu nájmu s vedomím nájomcu. Škody, ktoré nájomca spôsobí na predmete nájmu je povinný odstrániť na vlastné náklady.

2. Nájomca je povinný si na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou

prevádzkou v predmete nájmu počas doby trvania nájmu. Nájomca je povinný si poistiť na vlastné náklady svoj majetok proti prípadným škodám.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy a zmeny. Všetky stavebné úpravy a zmeny na predmete nájmu musia byť povolené príslušnými správnymi orgánmi.

4. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie zariadenia podľa preberacieho protokolu spísaného pri preberaní predmetu nájmu.

5. Zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa a boli povolené príslušnými správnymi orgánmi, nie je nájomca povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

6. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním, výmenu drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia a obvyklé udržiavacie práce v predmete nájmu, si zabezpečí sám na vlastné náklady.

7. Nájomca je povinný do troch mesiacov od prevzatia predmetu nájmu na svoje náklady vybaviť predmet nájmu plynovým kotlom s výkonom potrebným na zabezpečenie vykurovania prenajatých priestorov a tiež príslušným počtom radiátorov. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vybavením prenajatých priestorov plynovým kotlom, jeho pripojením na existujúcu plynovú prípojku a radiátormi ani po skončení nájmu. V prípade ak dôjde k skončeniu nájmu v zmysle čl. IV tejto nájomnej zmluvy stáva sa plynový kotol a radiátory vlastníctvom nájomcu bez povinnosti náhrady ich zostatkovej ceny. Nájomca je povinný raz ročne zabezpečiť a vykonať oprávnenou osobou revíziu plynového kotla a komína, ktorým sa bude vykurovať predmet nájmu a kópiu dokladu o vykonaní revízie predložiť prenajímateľovi.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a ďalších nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli.

9. Nájomca vyhlasuje, že bol pri podpise tejto nájomnej zmluvy upozornený na to, že predmet nájmu - budova obchodu a služieb – budova Potraviný súpisné č. 43 tak ako je špecifikovaná v čl. 2 bod 1. tejto nájomnej zmluvy spolu s ostatnými príľahlými budovami vo vlastníctve nájomcu sa plánuje rekonštruovať a nadstavovať. Nájomca je po začatí týchto prác tak povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, spoločných častí a spoločných zariadení budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, v rozsahu nevyhnutnom na rekonštrukciu a nadstavbu týchto budov, resp. na odstránenie prípadných následkov škody spôsobených na týchto budovách touto činnosťou. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo tomu, koho prenajímateľ poveril za týmto účelom, vstup do prenajatého priestoru, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že si nebude u prenajímateľa uplatňovať prípadnú škodu, ktorá mu vznikne s obmedzením jeho prevádzky a podnikateľskej činnosti v súvislosti s plánovanou rekonštrukciou a nadstavbou budovy obchodu a služieb – budova Potraviný súpisné č. 43 tak ako je špecifikovaná v čl. 2 bod 1. tejto nájomnej zmluvy.

10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

11. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi.
12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s vyhláškou č. 59/1982 Zb. Slovenského úradu bezpečnosti práce, ktorou sa určujú základné požiadavky na zaistenie bezpečnosti práce a technických zariadení a s vyhláškou č. 508/2009 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia,
13. Nájomca je povinný dbať na dodržiavanie protipožiarnych opatrení v zmysle zákona NR SR č. 314/2001, vyhlášky MV SR č. 121/2002 a ďalších platných právnych predpisov a noriem na úseku požiarnej ochrany. Nájomca si zabezpečí periodické revízie tlakových nádob, hasiacich prístrojov a elektroinštalácie na ťarchu svojich nákladov. Vzniknuté škody na majetku prenajímateľa spôsobené požiarom v priestoroch je povinný uhradiť nájomca ak ich spôsobil. Prenajímateľ za spôsobené škody na tovare a vybavení nájomcu následkom požiaru nezodpovedá.
14. V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním nájomcu v zmysle dohodnutého účelu nájmu v čl. 3 tejto nájomnej zmluvy, vyžaduje zvlášť vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
15. Nájomca je povinný udržiavať poriadok v priestoroch pred budovou v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory a to vrátane zimnej údržby a odhrňania chodníkov priľahlých k budove. Upratovanie v prenajatých priestoroch prevádza nájomca na vlastné náklady. Prístup k svojej prevádzke musí udržiavať v takom stave, aby nedošlo k úrazom, v zimnom období zabezpečí odpratávanie snehu a bude dbať na to, aby prístup k jeho prevádzke nebol zľadovatený. Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá za škody spôsobené tretím osobám nájomca.
16. Umiestnenie reklamy podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný oznámiť v súlade s platnými predpismi príslušným inštitúciám zmenu sídla prevádzky a požiadať o súhlas na prevádzkovanie,
17. Nájomca sa zaväzuje, že nebude na parkovisku pred predmetom nájmu dlhodobo parkovať viac ako jedno motorové vozidlo, ktorého je vlastníkom alebo držiteľom, alebo ich vlastníkom alebo držiteľom sú osoby s ním spriaznené.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomná zmluva bola urobená slobodne, vážne, nie v tiesni ani pod nátlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, jej obsahu zmluvné strany porozumeli a zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že obsah tejto nájomnej zmluvy sa zrovnáva s ich vôľou.
2. Zmena alebo zrušenie tejto nájomnej zmluvy je možné len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzájomné vzťahy, ktoré nie sú upravené touto

zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto zmluvy (korešpondencia) budú vyhotovené v písomnej forme a doručovať ich zmluvné strany budú osobne alebo poštou na adresu uvedenú v čl. I tejto nájomnej zmluvy. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu doručovacej adresy bez zbytočného odkladu. V prípade, že nájomca doporučenú poštovú zásielku prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím desiatich dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla, resp. bydliska nájomcu v zmysle vyššie uvedeného.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka.

6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých po dva obdrží každá zmluvná strana.

Prenajímateľ:

Vo Forbasoch dňa

Obec FORBASY

Michal Hanečák
starosta obce

.....
PODPÍSANÉ

Nájomca:

Vo Forbasoch dňa

SOCIAL FOOD s. r. o., r. s. p.

Marián Bujdoš
konateľ

.....
PODPÍSANÉ