

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka)

č. 09/28/2022

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Bidovce**
Sídlo OU : Bidovce 210, 44 45 Bidovce
Zastúpenie : Ing. Pavol Azari , starosta obce
IČO : 00 323 977
DIČ : 2021235821
Číslo účtu : 0476352001/5600
IBAN : SK4656000000000476352001
Bankové spojenie : Prima banka, a.s. Košice
(ďalej len *prenajímateľ*)

a

Nájomca : **Čabai Ladislav**
Sídlo : Bidovce č. 230, 044 45 Bidovce
IČO : 17 254 965
DIČ : 1020655680
IBAN : SK08 0900 0000 0004 4794 3822
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa a.s.
(ďalej len *nájomca*)

Čl. II

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte stavby so **súpisným číslom 123** (autobusová čakáreň) na parcele č. 2 v obci Bidovce evidovanej na LV č. 461 vo vlastníctve obce Bidovce v podiele 1/1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **33,83 m²**, s právom spoločného užívania spoločných častí a spoločných zariadení stavby.
3. Popis prenajímaných nebytových priestorov:
 - a) 2 miestnosti na účely predajne vo výmere podlahovej plochy 28,7 m², ktoré bude nájomca využívať na prevádzkové účely - ako predajňu
„Predaj farmárskych, mäsových výrobkov a ponuka rýchleho občerstvenia“
 - b) priestory WC o výmere 5,13 m²

Prenajaté nebytové priestory ďalej aj len ako *predmet nájmu*.

Prenájom nebytových priestorov, respektíve súhlas s uzatvorením nájomnej zmluvy nebytových priestorov dalo Obecné zastupiteľstvo v Bidovciach dňa 09.09.2022, uznesením číslo 342/2022.

Čl. III Nájomné a služby spojené s nájmom

Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory stanovená Obecným zastupiteľstvom Obce Bidovce (uznesením č. 269/2017 zo dňa 30.11.2017) je **16,00 Eur/m²/rok**.

Výpočet základného nájomného:

Nebytové priestory 33,83 m ² x 16,00 Eur	541,28 Eur
Spolu nájomné ročne	541,28 Eur
Spolu nájomné štvrťročne	135,32 Eur

Služby spojené s nájmom :

1. **Elektrická energia - platba** vo forme preddavkov (štvrťročne) prevodom na účet a vyúčtovanie preddavkov jedenkrát ročne po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa elektrickej energie
2. **Kúrenie (plyn) - platba** vo forme preddavkov (štvrťročne) prevodom na účet a vyúčtovanie preddavkov jedenkrát ročne po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa plynu (SPP, a.s. Košice)

Ročná záloha za nájom a služby spojené s nájmom spolu:

elektrická energia	458,72 Eur
dodávka tepla – plyn	600,00 Eur
nájom za nebytové priestory:	541,28 Eur
spolu:	1600,00 Eur/rok

Štvrťročne záloha na úhradu služieb spojených s nájmom :

Elektrická energia:	114,68 Eur
Dodávka tepla – plyn	150,00 Eur
Nájomné za nebytové priestory:	135,32 Eur
s p o l u :	400,00 Eur 4x

3. **Komunálny odpad** – vrecia na TKO od firmy KOSIT a.s. Košice, (platba pri zakúpení - v hotovosti do pokladne obce).
4. **Vodné - stočné** platba 2 x ročne na základe faktúry, ktorú vystaví pracovisko vodného hospodárstva obce . (na základe vodomera výr. číslo 0137040906– prevádzka a 20m³/osoba/rok- krycí list – WC)

Čl. IV Splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať **štvrťročne** prevodom na účet prenajímateľa do 10-ho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka, na účet obce.
2. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
3. Nájomca uhradí pri podpise zmluvy aj zábezpeku vo výške 1- štvrťročného nájomného.

Táto zábezpeka bude zúčtovaná pri skončení nájmu.

Čl. V

Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, ktorý bol dohodnutý – prevádzkové priestory predajne bežných tovarov. Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú**.
3. Výpovedná doba je 3- mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, kedy bola výpoveď doručená druhej strane.
4. V prípade odpredaja budovy novému prenajímateľovi v období trvania zmluvného vzťahu, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy preberá nový prenajímateľ v plnom rozsahu.

Čl. VI

Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a prevzal ho v stave spôsobilom k dohodnutému zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že :
 - nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné, vykonať drobné opravy na svoje náklady,
 - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 16,60 € bez DPH v jednotlivom prípade.
3. Vykonanie akýchkoľvek opráv predmetu nájmu, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy a ktorých náklady na vykonanie si plánuje uplatniť ako daňové výdavky v zmysle zákona o daniach z príjmov, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Vykonanie akýchkoľvek úprav predmetu nájmu, ktoré majú charakter technického zhodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), f), g), h), i), n), o) a v § 5 písm. b), c), d), g), i), j). Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade s všeobecne záväzným nariadením obce a za dodržiavanie zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
7. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ), vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu :
 - rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky

- závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
8. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
 9. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi (obchodní partneri) neobmedzený vstup do predmetu nájmu, a to 7 dní v týždni. Nájomca má právo v prenajatých nebytových priestoroch vybudovať a používať vlastný prístupový systém (kľúčový depozit, elektrický zámok ovládaný technickým identifikačným prostriedkom, špeciálne kľúčové vložky).
 10. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na stráženie a poistenie.
 11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
 12. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ďalších nájomcov pri užívaní ich predmetu nájmu.
 13. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania.
 14. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto zmluvy tretím osobám.
 15. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 16. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami s účinnosťou od **01.10.2022**. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zmluva môže byť ukončená :
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu), výpovedná lehota je **3-mesačná** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškaní s platbami podľa Čl. III tejto zmluvy **viac ako 30 dní**, výpovedná lehota je **1-mesačná** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - dohodou zmluvných strán.
3. Vo všetkých prípadoch, v ktorých táto zmluva vyžaduje doručené písomné podanie zmluvnej strany, sa podanie považuje za doručené aj v prípade, ak zmluvná strana zašle zásielku prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s., alebo jej právneho nástupcu (ďalej len „pošta“) na poslednú adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je jej známa, ako doporučenú zásielku s doručenkou. Ak sa vráti zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručenie dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky).

4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia predávajúcou ako povinnou osobou.
6. Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, z ktorých každej zo zmluvných strán pripadnú dva rovnopisy.

V Bidovciach, dňa 28.09.2022

V Bidovciach, dňa 28.09.2022

P r e n a j í m a t e ľ :

N á j o m c a :

.....
Obec Bidovce
Ing. Pavol Azari - starosta obce

.....

Ladislav Čabai