

Nájomná zmluva
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi:

Obec Práznovce

So sídlom: M. Nešpora 146/4, 955 01 Práznovce
Zastúpená: PhDr. Dušan Macho, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Č. účtu: IBAN: SK33 5600 0000 0091 2773 8003
IČO: 35626526
DIČ: 2021249472
(ďalej len prenajímateľ)

a

Peter Valko s.r.o.

So sídlom: Ulica 9. mája 152/8, 956 19 Krnča
Zastúpená: Peter Valko, konateľ
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
Č. účtu: IBAN: SK42 1100 0000 0029 4914 3322
IČO: 55314783
DIČ: 2121943626

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet nájmu, účel

1. Prenajímateľ uvedený v tejto zmluve je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy v obci Práznovce, zapísanej na LV č. 610, k.ú. Práznovce a označenej ako parc. KN-C č. 243 zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 378 m² (budova potravín so súpisným číslom 315/2), Prenajímateľ preukazuje svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam výpisom z LV č. 610 vydaným Okresným úradom odborom katastrálnym v Topoľčanoch.
2. Prenajímateľ prenechá nájomcovi na dočasné užívanie za odplatu časť nehnuteľnosti popísanej v bode č. 1 čl. 1 tejto zmluvy nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 243 súpisné číslo budovy 315/2 (predajňa potravín) na ul. Režutovej, o výmere 48 m² + vstavaný mraziaci box.
3. Nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá dňom uvedeným v čl. II. bod 1 tejto zmluvy. Prehlasuje, že ho bude užívať v rozsahu a na účel uvedený v čl. I bod 4 tejto zmluvy.
4. Účelom nájmu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 243 tak, ako je uvedené v čl. I. bod 2 tejto zmluvy je ich využitie nájomcom na prevádzkovanie mäsiarstva – predajne mäsa a mäsových výrobkov a skladových priestorov k prevádzkovaniu mäsiarstva.

II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára od 31.10.2023 na dobu neurčitú.
2. Pre odovzdanie a prevzatie priestorov uvedených v čl. I. bod 2 tejto nájomnej zmluvy je spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorá tvorí prílohu nájomnej zmluvy.

III. Cena nájmu, platba nájomného

1. Výšku nájmu stanovil prenajímateľ a nájomca dohodou, a to takto:
 - a) Vopred nájomné za 3 mesiace – 1 deň október, mesiace november a december 2023, január 2024 - spolu 758,06 EUR (slovom sedemstopäťdesiatosem eur šesť centov), splatné k 15.11.2023
 - b) Mesačne 250,-- EUR (slovom dvestopäťdesiat eur) od 01.02.2024 splatné k 15. dňu v mesiaci
 - c) Prenajímateľ nie je platcom DPH
 - d) Nájomné je možné hradiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu.

Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude Štatistickým úradom SR oficiálne priznaná miera inflácie, prenajímateľ zvýši nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne a to najneskôr do 15 dní odo dňa potvrdenia miery inflácie Štatistickým úradom SR a predloží nájomcovi návrh dodatku k nájomnej zmluve s úpravou výšky nájomného upraveného o infláciu. Miera inflácie vo výške nájomného sa bude zohľadňovať najskôr za kalendárny rok 2024.

2. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

IV. Povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu dňom 30.10.2023
 - b) Zabezpečovať na svoje náklady odborné prehliadky a revízie bleskozvodov, elektroinštalácie po meracie zariadenie nájomcu. Je tiež povinný zabezpečovať a hradiť náklady na opravy predmetu nájmu, ktoré sa nepovažujú za bežné opravy (vodovod, kanalizácia, elektroinštalácia a vykurovací systém, opravy strechy a pod.)
 - c) Ponechať v prenajímaných priestoroch podružný merač vody
 - d) Fakturovať nájomcom spotrebu vody podľa skutočných nákladov fakturovaných prenajímateľovi 2 x ročne
 - e) Vyrubiť nájomcovi poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady platobným výmerom na základe platného VZN obce

2. Nájomca je povinný:

- a) Užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, účel prenájmu môžu zmeniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to dodatkom k tejto zmluve
- b) Po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie a bez nároku na vrátenie nákladov, ktoré vynaložili na potrebné vstupné, resp. bežné opravy a úpravy prenajímaných priestorov
- c) Hradiť bežné opravy prenajímaných nehnuteľností (výmena žiaroviek, sanita, maľovanie, opravy dverí, ich výplní, okná, podlahy a pod.)
- d) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla
- e) Znášať obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv. Za týmto účelom je nájomca povinný strpieť kontrolu prenajatých priestorov prenajímateľom
- f) Nájomca zodpovedá za zariadenie, ktoré je jeho majetkom
- g) Nájomca zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch
- h) Predkladať prenajímateľovi 2 x ročne odpočet spotreby vody a to najneskôr do 15. júla aktuálneho roku a 15. januára nasledujúceho po roku, za ktorý sa spotreba bude fakturovať. Spotrebu elektriny bude nájomca platiť priamo dodávateľovi energie.
- i) Dodržiavať všetky ustanovenia predpisov na zaistenie BOZP a OPP a po výzve prenajímateľa podrobiť sa po vzájomnej dohode kontrole dodržiavania týchto predpisov.

3. Nájomca nie je oprávnený:

- Bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu žiadne zmeny ani úpravy s výnimkou bežnej údržby resp. opráv uvedených v čl. IV. Bod 2 písm. c) tejto zmluvy
- Dať predmet nájmu do podnájmu ďalšej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

V.

Ukončenie zmluvy

1. Táto nájomná zmluva môže byť ukončená písomne i v skoršom termíne, ako bolo dohodnuté v čl. II a to niektorým z nasledovných spôsobov:

- a) Dohodou zmluvných strán – túto uzatvára prenajímateľ a nájomca a jej obsahom je vysporiadanie vzájomných vzťahov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a to k termínu ukončenia zmluvy
- b) Výpoveďou prenajímateľa a to z dôvodov, ak nájomca:
 - Užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - Dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- c) Výpoveďou nájomcu a to z dôvodu, ak nájomca ukončil svoju podnikateľskú činnosť
- d) Výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu
- e) Okamžitým skončením zo strany prenajímateľa, ak nájomca neuhradil nájomné po dobu viac ako 30 dní od termínu splatnosti nájomného.

2. Výpovedná doba je v prípade podľa čl. V bod 1 písm. b), c), d) tejto zmluvy 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Počas plynutia výpovednej doby je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku prenajatého priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej.
4. V prípade ukončenia tejto nájomnej zmluvy z dôvodov uvedených v čl. V tejto zmluvy nemá nájomca nárok na vrátenie už zaplateného nájomného a to aj v prípade, ak nájomné zaplatí vopred.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy možno vykonať len na základe písomného návrhu jedného z účastníkov zmluvy písomným dodatkom k tejto zmluve, podpísaným obidvomi účastníkmi zmluvy.
2. Táto zmluva je napísaná v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Účastníci tejto dohody vyhlasujú, že sú oprávnení túto dohodu podpísať, prečítali si ju, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ňou, neuzavreli ju v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s celým obsahom ju dobrovoľne podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Pre skutočnosti priamo v tejto zmluve neupravené platia ustanovenia § 663 a nasl. ust. Zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník).

V Práznovciach dňa 27.10.2023

V Krnči dňa 27.10.2023

.....

za prenajímateľa
PhDr. Dušan Macho, starosta obce

.....

za nájomcu
Peter Valko, konateľ