

Nájomná zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 2/ZS//2023
ďalej len „zmluva“
ktorú uzatvárajú:

Prenajímateľ:

Obec Krušovce
so sídlom: Štefánikova 129, 956 31 Krušovce
v jej mene konajúci: PaedDr. Martin Zdychavský, starosta
IČO: 00699250
DIČ: 2021234589
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Topoľčany
IBAN: SK55 5600 0000 0008 0218 9001
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: T- JONIS s.r.o.
So sídlom: Rybany 42, 956 36 Rybany
Konajúci: Jozef Dvorský, konateľ
Evidovaný v OR OS Trenčín, oddiel: Sro, vl. č. 45503/R
IČO: 55120709
DIČ: 2122028645
Bankové spojenie: 365.bank, a. s., Topoľčany
IBAN:
Tel. č. / e-mail:
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“)

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník stavby nachádzajúcej sa na ul. Štefánikovej v Krušovciach, zapísanej na LV č. 989, ako stavba súpisné číslo 263, popis stavby zdrav. Stredisko (ďalej aj „Zdravotné stredisko“), nachádzajúcej sa na parcele reg. C KN č. 1084, o výmere 720 m², zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Krušovce, (ďalej len „nehnutelnosť“) poskytuje nájomcovi z nehnuteľnosti do nájmu nebytový priestor a to:

časť nehnuteľnosti o výmere 48,29 m² (nebytové priestory – pozostávajúce z predajne (19), skladu 1 (18), šatne (20) a chodby (21), v rozsahu vyznačenom na nákrese, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy) (ďalej len „predmet nájmu“).

Súčasťou predmetu nájmu, ktorý poskytuje prenajímateľ, ako vlastník, nájomcovi je i zariadenie predmetu nájmu, ktoré je špecifikované v preberacom protokole.

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na prevádzkovanie predajne potravín s rozličným tovarom (ďalej aj „predajňa“). Nájomca vyhlasuje, že na vlastné náklady zabezpečí aby predmet nájmu spĺňal všetky požiadavky kladené platnými právnymi predpismi na prevádzkovanie predajne. Z dôvodu právnej istoty zmluvné strany uvádzajú, že nájomca je plne

zodpovedný za predmet nájmu a za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu počas platnosti tejto zmluvy.

V súvislosti s využívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený využívať, pre potreby svoje a svojich zákazníkov, sociálne zariadenie v Zdravotnom stredisku (v rámci ktorého sa nachádza predmet nájmu), ktoré je vo vlastníctve prenajímateľa, za týmto účelom mu prenajímateľ odovzdá kľúč na prístupenie sociálneho zariadenia. Toto sociálne zariadenie sa nájomca zaväzuje udržiavať funkčné a čisté, nájomca sa zaväzuje sledovať poškodenie a/alebo únik vody v sociálnom zariadení a bezodkladne ich odstrániť. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne uhradiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na sociálnom zariadení.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje spoločne s nájmom zabezpečovať pre nájomcu poskytovanie služieb, ktoré s nájmom súvisia /elektrina, voda, vykurovanie/.

II. Účel a doba nájmu

Účelom nájmu je celoročné prevádzkovanie predajne, nájomca vyhlasuje, že počas platnosti tejto zmluvy spĺňa všetky požiadavky na prevádzkovanie predajne v zmysle platných právnych predpisov SR. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. 12. 2026.

III. Výška nájomného

Výška nájomného je dohodnutá v sume **29,04 €** (slovom dvadsaťdeväť Eur 4/100) /mesačne. Vo výške nájomného nie je zahrnutá úhrada za služby /elektrina, voda, vykurovanie/ spojené s užívaním predmetu nájmu obvyklým spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné až odo dňa podpísania preberacieho protokolu.

Odber elektrickej energie (elektriny) a spotreba plynu na vykurovanie v predmete nájmu bude meraný meradlami namontovanými v predmete nájmu a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za odobratú elektrickú energiu a plyn sumy určené ako súčin poplatku, ktorý platí prenajímateľ svojmu dodávateľovi elektrickej energie a plynu za mernú jednotku elektrickej energie a plynu a množstva elektrickej energie a plynu nameraného meradlami namontovanými v predmete nájmu a to na základe výzvy prenajímateľa so splatnosťou 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa nájomcovi (písomne alebo e-mailom). Po skončení nájmu zmluvné strany vykonajú zúčtovanie za skutočne odobratú elektrickú energiu a plyn na základe odčítania elektromer a plynomer namontovaného v predmete nájmu, stav elektromer ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je 8153/17 kWh, stav plynomer ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je 2517/83 m³ (tieto stavy meradiel zmluvné strany použijú ako základ pre odpočet množstva elektrickej energie a plynu nájomcom).

Na základe výzvy prenajímateľa sa nájomca zaväzuje elektromer a/alebo plynomer bezodkladne sprístupniť prenajímateľovi. Cena za 1 kWh odobratej elektrickej energie bude rovnaká akú uhradil prenajímateľ svojmu dodávateľovi elektrickej energie za predmetné obdobie. Cena za 1

m³ odobratého plynu bude rovnaká akú uhradil prenajímateľ svojmu dodávateľovi plynu za predmetné obdobie.

Zmluvné strany sa dohodli, že za dodanie vody do predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi odplatu určenú ako pomernú časť vodného za vodu spotrebovanú v nehnuteľnosti (spotreba je meraná vodomermom) všetkými nájomcami častí nehnuteľnosti podľa výmery prenajatej podlahovej plochy a to na základe výzvy prenajímateľa so splatnosťou 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa nájomcovi (písomne alebo e-mailom). Po skončení nájmu zmluvné strany vykonajú zúčtovanie odplaty za dodanie vody.

IV.

Splatnosť nájomného

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za prvé tri mesiace nájmu vopred do 15 dní odo dňa podpísania preberacieho protokolu na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Nájomné za ďalšie mesiace sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi tri mesiace vopred na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

Pri platbe nájomného sa nájomca zaväzuje uviesť variabilný symbol – číslo tejto zmluvy.

V prípade omeškania zo strany nájomcu sa tento zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške uvedenej v § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zák. v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného skončenia tejto zmluvy (napr. odstúpením od zmluvy) je prenajímateľ oprávnený použiť preplatok na nájomnom prednostne na úhradu záväzkov nájomcu vzniknutých z tejto zmluvy voči prenajímateľovi a náhradu škôd na predmete nájmu. Preplatok na nájomnom, resp. jeho zostatok, vyplatí prenajímateľ nájomcovi na jeho účet uvedený v tejto zmluve až po úhrade všetkých vyššie uvedených záväzkov nájomcu, resp., po ich započítaní s časťou preplatku.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť služby spojené s nájmom, špecifikované v článku I. bod 2. tejto zmluvy.

Osoba zodpovedná za prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu, komunikáciu s nájomcom a odsúhlasenie úprav predmetu nájmu je - PaedDr. Zdychavský, starosta obce, tel. č. 038/5311530, e-mail: starosta@krusovce.sk.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- zaplatiť nájomné a sumy za odobratú elektrickú energiu a plyn a dodanie vody v dohodnutom termíne a v dohodnutej sume,
- užívať predmet nájmu riadne a na dohodnutý účel,
- uvoľniť predmet nájmu v deň skončenia nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v pôvodnom stave (okrem úprav vopred odsúhlasených prenajímateľom),
- dodržiavať v predmete nájmu záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny a ochrany majetku pred stratou, poškodením, zničením, neoprávneným použitím alebo zneužitím a protipožiarne predpisy,

- zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v obci v súlade so zákonom o odpadoch a príslušnými všeobecne záväznými nariadeniami obce,
- neposkytnúť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu do užívania tretej osobe,
- informovať prenajímateľa o každom poškodení, závade alebo havárii v predmete nájmu,
- nahradiť bezodkladne prenajímateľovi všetky škody vzniknuté počas účinnosti tejto zmluvy na predmete nájmu,
- oznámiť prenajímateľovi bezodkladne a písomne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa tejto zmluvy a/alebo nájomcu, napr. zmenu sídla, zmenu alebo zánik živnostenského oprávnenia, zmenu predmetu podnikania, zmenu obchodného mena, zmenu konateľa, zmenu názvu, vstup do likvidácie alebo vstup do konkurzu a pod.,
- sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu za účelom vykonania kontroly zo strany prenajímateľa bezodkladne na základe výzvy prenajímateľa,
- udržiavať predmet nájmu a okolie predmetu nájmu v čistote. Na základe žiadosti prenajímateľa bezodkladne vyčistiť predmet nájmu a/alebo jeho okolie. Pri predmete nájmu umiestniť nádobu na odpad a zabezpečiť jeho pravidelné zneškodnenie,
- na vlastné náklady zabezpečiť aby predmet nájmu spĺňal všetky požiadavky kladené platnými právnymi predpismi na prevádzkovanie predajne, úpravy predmetu nájmu s tým súvisiace je nájomca oprávnený vykonať až po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, takéto úpravy predmetu nájmu sa po skončení platnosti tejto zmluvy stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nájomca vyslovene súhlasí s bezodplatným prevodom ich vlastníctva na prenajímateľa.

3. Osobou zodpovednou zo strany nájomcu za prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu vrátane zariadenia a kľúčov od príslušných dverí predmetu nájmu a osobou oprávnenou komunikovať s prenajímateľom je Jozef Dvorský, tel. č. _____, e-mail: _____

4. Zmluvné strany sa dohodli, že pred odovzdaním predmetu nájmu nájomcovi vyhotoví prenajímateľ fotodokumentáciu stavu predmetu nájmu, ktorá bude rozhodujúca pri posudzovaní stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

VI. Skončenie nájmu

- 1.** Nájomný pomer končí uplynutím doby, na ktorú je táto zmluva uzatvorená alebo skôr, v zmysle nasledujúcich ustanovení zmluvy.
- 2.** Prenajímateľ môže ukončiť nájom aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to aj odstúpením od zmluvy, ak nájomca neužíva predmet nájmu riadne, alebo ho užíva v rozpore s účelom, na ktorý si ho prenajal v zmysle tejto zmluvy (prevádzkovanie predajne) alebo v prípade porušenia ustanovenia tejto zmluvy nájomcom. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Zmluvná strana môže vypovedať túto zmluvu bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou jeden mesiac odo dňa jej doručenia druhej zmluvnej strane.
- 3.** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti a oznámenia v zmysle tejto zmluvy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia spočívajúcej v doručení zásielky dňom jej vrátenia odosielateľovi ako nedoručenej alebo nedoručiteľnej alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, v prípade, že zásielka nebude riadne prevzatá adresátom v lehote jej prevzatia.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, nájomca dostane 1 a prenajímateľ 1 vyhotovenie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v deň skončenia nájmu, má prenajímateľ právo vypratať tieto priestory na náklady nájomcu a na náklady nájomcu uložiť veci nájomcu, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do depozitu. Tieto náklady sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi bezodkladne po doručení výzvy prenajímateľa na ich úhradu. Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie zmluvy zostáva v platnosti aj po skončení platnosti zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neuvedie predmet nájmu bezodkladne do pôvodného stavu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi bezodkladne po doručení výzvy prenajímateľa na ich úhradu nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie zmluvy zostáva v platnosti aj po skončení platnosti zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote určenej prenajímateľom, nájomca sa zaväzuje uhradiť mesačné nájomné navýšené o sumu 600,- € podľa skutočnej doby užívania predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že zhodnotenie a/alebo úpravy predmetu nájmu vykoná nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, náklady s tým spojené znáša nájomca, nájomca súhlasí s tým, že tieto náklady mu nebudú vrátené prenajímateľom ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie zmluvy zostáva v platnosti aj po skončení platnosti zmluvy.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú v upravené v tejto zmluve, sa riadia ustanoveniami zák. NR SR č. 116/1990 Zb. v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
6. Zmluvu je možné zmeniť len jej písomnými dodatkami, podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. 12. 2023, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Krušovciach, dňa 29.11.2023

V Rybanoch, dňa 29.11.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Obec Krušovce

Jozef Dvorský, konateľ, v.r.

PaedDr. Martin Zdychavský, starosta, v.r.

T- JONIS s.r.o.