

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. v ďalšom platnom znení a podľa § 663 a násl.
Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v ďalšom platnom znení

—ktorú uzavreli v Solníčke, dňa 20.11.2023 :

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Solníčka,
076 53 Solníčka 68, IČO: 00 331 937,
zast. starostom: Ing. Juraj Szatmári
bankové spojenie: SK47 0200 0000 0000 1392 7622
*na strane jednej ako prenajímateľ*_____

a

Nájomca:

Juraj Kállai nar. 15.01.1990,
bytom L. Kossutha 613/51, 077 01 Kráľovský
Chlmec, zapísaný v Živnostenskom registri
Okresného úradu Trebišov, č. 870-2864 pod
obchodným menom: Juraj Kállai, IČO: 54 461 090,
miesto podnikania: L. Kossutha 613/51, 077 01
Kráľovský Chlmec
*na strane druhej ako nájomca*_____

—Na základe vzájomnej dohody prenajímateľ a nájomca uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov) nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov v k. ú. Solníčka, obec Solníčka, okres Trebišov prevádzka obchodu o výmere 51,855 m2 na prízemí budovy Obecného úradu na Ulici Hlavnej pod súpisným č. 68 na parc.č. 167 zapísaná na Liste vlastníctva č. 1.—

Čl. I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ sa osvedčil, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na:

- **Liste vlastníctva č. 1 v k.ú. Solníčka, obec Solníčka, okres Trebišov budovy Obecného úradu pod súpisným č. 68 stojacej na parc.č. 167 na Ulici Hlavnej v obci Solníčka.**

Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania časť horeuvedené nehnuteľnosti v celosti ako nebytový priestor na podnikateľské účely v rozsahu predmetu činnosti nájomcu podľa zápisu v živnostenskom oprávnení so záväzkom prevádzkovať predajňu Potravín v predmete nájmu.

II.

Opis predmetu zmluvy

Horeuvedené nebytové priestory sa nachádzajú v budove Obecného úradu pod súp.č. 68 stojacej na parc.č. 167 podľa technického náčrtu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Nájomca v predmete nájmu hradí všetky služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

III.

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomnú zmluvu uzatvárajú na **dobu určitú od 01.12.2023 do 31.05.2024 s tým, že doba nájmu môže byť predĺžená po schválení Obecným zastupiteľstvom Obce Sol'nička.**

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru

Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca bude platiť mesačné nájomné vo výške 200,- EUR, za spotrebu vody paušálne mesačne 5,- EUR, paušálne mesačne 100,- EUR za vykurovanie do tej doby, kým nebude technicky vyriešené vykurovanie predmetu nájmu prostredníctvom klimatizačnej jednotky, ktorú na vlastné náklady namontuje nájomca. Túto skutočnosť nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi a taktisto stanoviť začiatok obdobia odkedy nehradí tento výdavok za vykurovanie paušálne. Nájomné, spotrebu vody a mesačný poplatok za vykurovanie nájomca hradí do posledného kalendárneho dňa v mesiaci na účet prenajímateľa vo VÚB a.s., č. účtu: IBAN SK47 0200 0000 0000 1392 7622.

Okrem toho nájomca sa zaväzuje hradíť elektrickú energiu na základe podružného merača elektriny, ktorého počiatočný stav bude zmluvnými stranami odsúhlasený tak, že v posledný kalendárny deň v mesiaci zmluvné strany odsúhlasia množstvo spotrebovanej elektrickej energie a nájomca sa zaväzuje túto službu zaplatiť na horeuvedený účet prenajímateľa v peňažnom ústave v lehote do 3 dní po doručení výpočtu od prenajímateľa. Za úhradu sa považuje deň, keď finančné prostriedky sú pripísané na účet prenajímateľa v peňažnom ústave.

Prípadné štátne dotácie pre prenajímateľa sa nevzťahujú na nájomcu a elektrická energia bude vyúčtovaná podľa riadneho sadzovníka.

Nájomca sa zaväzuje počas trvania nájmu vykonávať aj bežné opravy a údržbu na predmete nájmu a to na vlastné náklady.

Zmluvné strany sa dohodli, že daňové odpisy bude vykonávať prenajímateľ.

Predmet zmluvy bol prispôsobený pre účely zriadenia prevádzky na predaj potravín, ktoré na vlastné náklady vykonal nájomca, preto za mesiace december r. 2023 a január, február r. 2024 nájomca nehradí nájomné, nakoľko tieto úpravy vysoko prekračujú výšku nájomného. Po skončení doby nájmu nájomca nie je oprávnený narušiť predmet zmluvy alebo odstrániť úpravy, ktoré vykonal a ktorými sa kompenzuje nájomné za horeuvedené 3 mesiace.

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi 01.12.2023 poukázať na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške 400,- EUR, ktorá slúži na úhradu nedoplatkov nájomného alebo služieb spojených s užívaním predmetu nájmu alebo na úhradu škody, ktorá vznikne na predmete nájmu alebo je spôsobená prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený na tieto záväzky jednostranne započítať zábezpeku. Ak zábezpeka bude vyčerpaná, nájomca je povinný v lehote do 3 dní od toho termínu doplniť zábezpeku. Porušenie tohto záväzku je dôvodom na jednostranné odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v takom stave, v akom sa nebytové priestory nachádzajú po vykonaní dohodnutých úprav zmluvných strán a prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete zmluvy. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vrátane vykonania akýchkoľvek opráv a zároveň je oprávnený predmet nájmu prispôbiť vlastným potrebám za dodržiavanie všetkých platných právnych predpisov na vykonávanie svojej podnikateľskej činnosti v rozsahu predmetu činnosti a to na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca je oprávnený dať predmet zmluvy do podnájmu iným osobám len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Zmeny a stavebné úpravy, ktoré vykoná nájomca na predmete nájmu je povinný odsúhlasiť s prenajímateľom bez nároku na refundáciu vykonaných stavebných úprav po skončení nájomného vzťahu.

Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.

VI.

Skončenie nájmu

Nájom predmetu zmluvy sa skončí po uplynutí výpovednej doby alebo podľa ustanovení Zákona č. 116/1990 Zb. v ďalšom platnom znení a Občianskeho zákonníka.

Nájom predmetu zmluvy môže zaniknúť dohodou aj písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom predmetu zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota podľa dohody zmluvných strán je 2-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

Podľa § 9 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak :

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok (v zákone pod bodom d)
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor (v zákone pod bodom f)
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa (v zákone pod bodom g)

Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu, ak predmet nájmu chce využívať pre vlastné potreby.

Podľa § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak :

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb.

Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený predmet nájmu v užívateľskom stave s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne, ak nedôjde k inej dohode.

V prípade omeškania s úhradou nájmu alebo služieb spojených s užívaním predmetu nájmu viac ako 15 kalendárnych dní alebo v prípade poškodzovania predmetu nájmu alebo užívania predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou prenajímateľ je oprávnený jednostranne

odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať prenajímateľovi vo vypratanom stave po uplynutí 10 dní odo dňa keď prenajímateľ odovzdal písomnosť o písomnom odstúpení od tejto zmluvy Slovenskej pošte, a.s. bez ohľadu na to, či nájomca prevzal túto písomnosť. V prípade omeškania s úhradou nájmu alebo služieb spojených s užívaním predmetu nájmu nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonné úroky z omeškania podľa ustanovenia § 517 a násl. Občianskeho zákonníka a vykonávacích predpisov. V prípade omeškania s úhradou nájmu nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % denne z dlžnej sumy od splatnosti až do uhradenia.

VII.

Záverečné ustanovenia

Zámer prenájmu nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý spočíva v zriadení Predajne potravín, nakoľko v obci Solníčka nie je takýto obchod, bol schválený 3/5-inovou väčšinou počtu všetkých poslancov Obecného zastupiteľstva Obce Solníčka za prítomnosti 4 poslancov z celkového počtu 5 poslancov a to uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Solníčka č. 32/2023 zo dňa 05.09.2023.

Nájomná zmluva na prenájom nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý spočíva v zriadení Predajne potravín, nakoľko v obci Solníčka nie je takýto obchod, bol schválený 3/5-inovou väčšinou počtu všetkých poslancov Obecného zastupiteľstva Obce Solníčka za prítomnosti 5 poslancov z celkového počtu 5 poslancov a to uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Solníčka č. 34/2023 zo dňa 04.10.2023.

Horeuvedené uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Solníčka č. 32/2023 zo dňa 05.09.2023 a č. 34/2023 zo dňa 04.10.2023 boli zverejnené na úradnej tabuli Obce Solníčka.

Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. v ďalšom platnom znení a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.

Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania.

V Solníčke, dňa 20.11.2023

Obec Solníčka
zast. starostom: Ing. Juraj Szatmári

Juraj Kállai
ROZLIČNÝ TOVAR
CÁBBIEA