

Zmluva č. 1/2024

o nájme nebytových priestorov a službách s ním spojených, uzatvorenej podľa zák.č.116/1990 Zb.o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: PRAKTOS, spol. s r.o.
so sídlom Prakovce č.d.333, 055 62 Prakovce

Zastúpenie: Mgr. Róbert Weisz
konateľ spoločnosti

Bank. spojenie: SLSP a.s., pobočka Gelnica
IBAN : SK07 0900 0000 0001 0137 9427
IČO: 31 715 991
Registrácia : zapísaná v obchodnom registri OS KE I, odd. Sro, vl.č.6907/V

a

Nájomca: Markella s.r.o.
s miestom podnikania Hlavná 118/29 , 056 01 Gelnica

Zastúpenie: Mgr. Marcela Oravec Hvižd'áková
Milan Nikolaj Šoltés

Adresa pre doručovanie písomností : Hlavná 118/29, 056 01 Gelnica
IČO: 52559726
Registrácia : zapísaný v obchodnom registri OS KE I, odd.Sro, vl.č. 46917/V

II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v **katastrálnom území Prakovce – budova súp.č.138** / budova Nákupného strediska/, nachádzajúcej sa na pozemku parc. KN „C“ č. 722/2, ktorá budova s pozemkom je evidovaná Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom na **LV č. 305 pre katastrálne územie Prakovce** (ďalej v texte aj ako „budova Nákupného strediska“).

2.2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť **nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v budove Nákupného strediska, a to

- výrobné a skladové priestory o výmere **114,00 m²**
- priestory pre hygienu a priestory sociálneho zariadenia o výmere **10,00 m²**.

2.3. Nájomca sa oboznámil s technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov vymedzených v bode 2.2 tohto článku zmluvy, a v takomto stave ich aj preberá do nájmu podľa čl. V tejto zmluvy.

III. Účel nájmu

- 3.1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať na účely prevádzkovania **potravinárskej výroby** v súlade s predmetom činnosti nájomcu, uvedenom v živnostenskom registri.
- 3.2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie.
- 3.3. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil na mieste samom.
- 3.4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi, nájomca preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi cenu nájmu v súlade s čl. VI. tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájom začína plynúť **od 01.05.2024.**
- 4.2. Nájom bol dojednaný na **dobu neurčitú od 01.05.2024.**
- 4.3. Nájomný vzťah zaniká dohodou zmluvných strán, uplynutím výpovednej doby alebo jednostranným odstúpením od zmluvy.
- 4.4. Za dobu nájmu sa považuje celý čas, po ktorý nájom trvá.

V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

- 5.1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- 5.2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať, uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- 5.3. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

VI. Nájomné

- 6.1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán nasledovne :

Nájomné za výrobné a skladové priestory 20,- €/m²/rok..... 2280,- € za rok
Mesačné nájomné za výrobné a skladové priestory..... 190,- € za mesiac

Nájomné za prenájom priestorov pre hygienu a priestorov soc.zar. 5,-€/m²/rok
.....50,- € za rok
Mesačné nájomné za prenájom priestorov pre hygienu a priestorov soc. zar.
..... 4,16 € za mesiac

Výšku nájmu je možné meniť po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán.

- 6.2 Nájomné je splatné v mesačných splátkach na účet prenajímateľa, IBAN: **SK07 0900 0000 0001 0137 9427**, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Výška mesačnej splátky nájomného je

stanovená na sumu **194,16 Eur**. Porušenie povinnosti uhradiť nájomné a služby spojené s nájomom riadne a v dojednanej lehote splatnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa č. XI, bod 11.1, písm.c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

6.3. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške

- a) 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktorá má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy
- b) 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktorá má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy.

VII. Služby a iné plnenia spojené s nájomom a ich úhrada

7.1 Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu tieto plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v II. časti bod 2.1 tejto zmluvy :

- a) dodávku tepelnej energie - vykurovanie (plyn)
- b) dodávku vody
- c) dodávku elektriny

(ďalej len „služby“)

7.2. Výška úhrady za služby uvedené v bode 1. písm. a) tejto časti zmluvy a jej výpočet sú závislé na skutočnej cene týchto služieb a na pomere výmery prenajatých nebytových priestorov k celkovej výmere nebytových priestorov, ktorý pomer bude uvedený v prvom vyúčtovaní podľa bodu 7.6 tejto časti zmluvy.

7.3. Výmera priestorov, na ktoré sa vzťahuje dodávka tepelnej energie (vykurovanie – plyn) je: výrobné a skladovacie priestory a priestory pre hygienu a priestory sociálneho zariadenia **o výmere spolu 124,00m².**

Na služby uvedené v bode 1., písm. a) tejto časti zmluvy – dodávka tepelnej energie (vykurovanie – plyn) – poskytne nájomca prenajímateľovi zálohovú platbu vo výške tak, ako bude na to vyzvaný prenajímateľom prostredníctvom prenajímateľom vyhotovenej faktúry, na základe dodávateľskej faktúry za túto službu (SPP). Táto záloha je splatná v mesačných splátkach vo výške 1/12 ročnej zálohy, spolu s nájomným za príslušný mesiac.

7.4. Za služby uvedené v bode 1. písm. b) tejto časti zmluvy - dodávka vody - je nájomca povinný platiť riadne a včas prenajímateľovi v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia č.397/2003 Z.z. na výrobné priestory pre 2 zamestnancov.

7.5. Výška úhrady za služby uvedené v bode 1. písm. c) tejto časti zmluvy - dodávka elektriny a jej výpočet sú závislé na skutočnej cene týchto služieb a skutočnej spotrebe zistenej na základe pravidelných mesačných odpočtov z namontovaného podružného elektromera. Fakturácia sa bude vykonávať mesačne na základe doručenej vyúčtovacej faktúry za spotrebu el. energie v budove Nákupného strediska od dodávateľa elektrickej energie.

7.6 Vyúčtovanie rozdielu medzi zaplatenými zálohami podľa bodu 7.3 tejto časti zmluvy a skutočnou cenou týchto služieb vykonávajú zmluvné strany po tom, čo prenajímateľ obdrží vyúčtovanie (faktúry) od dodávateľských subjektov a zistený rozdiel bude medzi zmluvnými stranami finančne vysporiadaný do 30 dní po tom, čo nájomca obdrží vyúčtovanie od prenajímateľa.

7.7 Prenajímateľ je oprávnený zálohy a úhrady za služby primerane zvýšiť priamo úmerne ku zvýšeniu cien týchto služieb zo strany dodávateľských subjektov.

VIII. Doručovanie

8.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.

8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

8.3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď :

a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky

b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel

c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie

IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto zmluve, riadnym a hospodárnym spôsobom, zodpovedajúci jeho charakteru a dbať o čistotu prenajatých nehnuteľností.

9.2. Poistenie a stráženie svojho majetku je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady a s ohľadom na druh svojej výrobnjej činnosti, a to aj pre prípad vzniku požiaru. V prípade, že dôjde k poistnej udalosti v prenajatých nehnuteľnostiach, následkom ktorej bude poškodený/zničený aj majetok prenajímateľa, má nájomca povinnosť bezodkladne o takejto udalosti informovať prenajímateľa, inak zodpovedá prenajímateľovi za takto vzniknutú škodu.

9.3. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využívania prenajatých nehnuteľností podľa bodu 2.1 tejto zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. XI bod 11.1. písm. c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

9.4. Nájomca a prenajímateľ nie je oprávnený predmet nájmu scudzit' alebo založiť. Prenajať tretej osobe, vykonávať na ňom stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny smie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. XI, bod 11.1. písm. c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

9.5. Prenajímateľ, alebo ním poverené osoby sú oprávnené za účasti nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly využitia predmetu nájmu zo strany nájomcu v súlade s účelom podľa tejto nájomnej zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.

9.6. Nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie. Ak sa tak nestane, je prenajímateľ oprávnený vystáňovať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Náklady je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je zároveň oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € / deň, za každý deň kedy je nájomca v omeškani so splnením svojho záväzku odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi k dňu skončenia nájomného vzťahu, k čomu nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas.

9.7. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje požiarnu ochranu v zmysle zák.č.314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhl.č.121/2002 Z.z. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.

9.8. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje v prenajatých priestoroch bezpečnosť pri práci podľa zákona o bezpečnosti č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, vrátane zabezpečenia bezpečnosti pri práci zamestnancov nájomcu.

9.9. Nájomca ako prevádzkovateľ elektrického zariadenia sa zaväzuje v plnom rozsahu a na svoje náklady zabezpečiť počas doby nájmu dokumentáciu umožňujúcu bezpečné prevádzkovanie, obsluhu a údržbu elektrických zariadení, v zmysle vyhlášky 508/2009 Z. z, zákona NR SR 124/2006 Z. z., a STN 33 1500 a STN 33 2000-6.

X. Depozit

10.1 Nájomca je povinný v deň uzavretia zmluvy zložiť na účet prenajímateľa, uvedený v článku I. tejto zmluvy, depozit vo výške 600,- Eur, slovom šesťsto eur, čo predstavuje sumu dvoch mesačných splátok nájomného spolu so službami. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.

10.2 Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na účel uvedený v tejto zmluve a na:

a) vykrytie vzniknutých škôd, ktoré vznikli počas trvania nájmu a nájomca ich neuhradil po výzve prenajímateľa dobrovoľne v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy alebo

b) na zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu za čas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu. Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú zmluvné pokuty, následne úroky z omeškania a dlžné nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.

10.3 Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 30 dní po poslednom vyúčtovaní nákladov podľa čl. VII., bodu 7.6 po skončení nájmu, na účet nájomcu. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

XI. Ukončenie nájmu

11.1. Nájomný vzťah zanikne :

a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán

b) písomnou výpoveďou i bez uvedenia dôvodu podľa § 10 zákona č.116/1990 Zb. v 3-mesačnej výpovednej dobe

c) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. (bod 6.2. , 9.3. a 9.4 zmluvy). Výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

d) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy v zmysle § 23 ods.1 zák.č.7/2005 Z.z, o konkurze a reštrukturalizácii nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku

e) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu – bod 2.1. zmluvy, v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona

f) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatá v zmysle čl. III bod 3.1.

g) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli.

11.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 10.1. pod písm. d) a f) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.

11.3. Výpoveď v zmysle čl. X bod 10.1. tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

11.4. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájmom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

XII. Záverečné ustanovenia

12.1 Táto nájomná zmluva môže byť zmenená len so súhlasom oboch zmluvných strán písomne, formou číslovaných dodatkov k tejto zmluve.

12.2 Ostatné vzťahy výlučne neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

12.3 Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

12.4 Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, každý s právnou silou originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

12.5 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §5a zákona č. 211/2000Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií I v znení neskorších predpisov.

12.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Prakovciach, dňa

V Prakovciach, dňa

.....
PRAKTOS, spol. s r.o., Prakovce
zast. Mgr.Róbertom Weiszom - konateľom

prenajímateľ

.....
Mgr. Marcela Oravec Hvižd'áková
Milan Nikolaj Šoltés

nájomca