

Zmluva č. 22/2024

o nájme nehnuteľností uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zák.
č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

medzi

Prenajímateľom: Obec Pavlovce nad Uhom

so sídlom: Kostolné námestie 17/1, 072 14 Pavlovce nad Uhom

zast.: Antonom Kocelom – starostom obce

IČO: 00 325 589

DIČ: 2020739094

Bankové spojenie: SLSP a.s.

IBAN: SK68 0900 0000 0000 9102 5616

Tel. číslo: 056 64 94 202

e mail: pavlovce@pavlovce.sk

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: Terezkyne maškrtky s. r. o.

Brezová 841/8A, 072 14 Pavlovce nad Uhom

Prevádzka: Kostolné námestie 18/3, 072 14 Pavlovce nad Uhom

IČO: 56 264 429

DIČ:

zast.: Terézia Hlušková

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

IBAN: SK53 1100 0000 0029 4417 0225

Tel. číslo: 0917317134

e mail: hluskovaterezia@gmail.com

*(podnikateľ na základe Osvedčenia o živnostenskom oprávnení
č. 840-32249 zo dňa 13.05.2024)*

(ďalej len nájomca)

čl.1

Predmet nájmu

(1.) Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v **časti budovy na Kostolnom námestí č. 18/3**, v obci Pavlovce nad Uhom, ktorých výlučným vlastníkom je Obec Pavlovce nad Uhom - prenajímateľ, stavba súpisné číslo 18 na pozemku parcela číslo 8/2, zapísaná na LV č. 2054, kat. úz. Pavlovce nad Uhom, o prenajatej podlahovej ploche **72,75 m²**.

(2.) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi nebytové priestory špecifikované v ods. 1 tohto článku a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu uhrádzať v prospech prenajímateľa nájomné dohodnuté touto zmluvou a užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.

(3.) Nájom nehnuteľností špecifikovaných v ods. 1 tohto článku bol schválený OcZ Pavlovce nad Uhom prenajímateľa uznesením č. 93/2024 dňa 21.03.2024 a Rozhodnutím starostu obce s umiestnením prevádzky nájomcu v prenajatých nehnuteľnostiach č. 1/2024 dňa 16.05.2024.

čl. 2

Účel nájmu

(1.) Účelom nájmu je prenajatie nebytových priestorov na Predajňu–**Terezkiné maškrtky s.r.o.**

(2.) Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory preberá.

(3.) Nájomca sa zaväzuje prenajatý nebytový priestor užívať len na dohodnutý účel v súlade s čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy. Prenajímateľ a nájomca sa zároveň dohodli, že nájomca nesmie v prenajatých priestoroch vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť, než tú, ktorá je uvedená v ods. 1 tohto článku.

čl. 3

Doba nájmu

(1.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **určitú do 31.12.2024**, pričom nájom začína plynúť dňom 17.05.2024.

čl. 4

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, dohoda o plneniach spojených s užívaním predmetu nájmu

(1.) Nájomné za predmet nájmu a jeho príslušenstvo, špecifikované v čl. 1 tejto zmluvy bolo medzi zmluvnými stranami stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách a podľa Zásad o úhradách za služby poskytované obcou Pavlovce nad Uhom účinných od 1.1.2022, dodatku č. 1 účinného od 1.7.2022, dodatku č. 2 účinného od 1.7.2023 a dodatku č. 3 účinného od 1.11.2023:

- obchodné priestory 34,14 m² x 20,00 eur = 682,80 eur

- skladové a ostatné priestory 38,61 m² x 13,50 eur = 521,28 eur

Ročné nájomné vo 1.204,08 eur navýšené o vykonanú opravu na výške **2.408,16 eur**

(2.) Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnuté nájomné je nájomca povinný platiť na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom **mesačne vo výške 200,68 eur** so splatnosťou **do 20. dňa** v mesiaci, a to na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve, alebo do pokladne obecného úradu.

(3.) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie sú započítané náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu, dodávku vody, stočné, likvidáciu odpadov vrátane kontaminovaných odpadov, ktorých pôvod môže byť v prevádzke nájomcu, upratovanie, bežné údržby, a pod. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť likvidáciu TKO, resp. iného odpadu, ktorý vzniká v súvislosti s činnosťou nájomcu v prenajatých priestoroch na vlastné náklady v súlade s platnou právnou úpravou a príslušným VZN Obce Pavlovce nad Uhom.

(4.) Služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude prenajímateľ refakturovať na základe dodávateľských faktúr takto:

- odber elektrickej energie – mesačne na základe vyúčtovacej faktúry od VSE a.s. podľa skutočnej spotreby na základe pomocného elektromera,
- odber plynu – mesačne na základe preddavkovej faktúry od SPP a.s., vyúčtovanie v januári nasledujúceho roka so stavom k 31.12. podľa skutočnej spotreby na základe prepočtu podlahovej plochy,
- odber vody a stočné – na základe vyúčtovacej faktúry od VVS a.s. podľa skutočnej spotreby na základe pomocného vodomera.

čl. 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

(1.) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania od dohodnutej doby začatia nájmu.

(2.) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou.

(3.) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť pri vykonaní opráv a úprav predmetu nájmu.

(4.) Účastníci tejto zmluvy konštatujú, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú vlámaním, pričom sa nájomca zaväzuje zabezpečiť predmet nájmu proti prípadnému vlámaniu a vandalizmu.

(5.) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie predmetu nájmu počas celej doby nájmu, minimálne v rozsahu poistenia náhrady škody pre prípad živelnej udalosti, nezávislej na konaní nájomcu.

(6.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je oprávnený predmet nájmu poistiť aj v širšom rozsahu podľa vlastného uváženia a možností, príp. vlastný hnutel'ný majetok, aj proti požiaru, krádeži, vlámaniu, vandalizmu a pod.

(7.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať minimálne 1x za polrok kontrolu stavu predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu s tým, že o vykonaní kontroly je povinný informovať písomne alebo elektronicky nájomcu najneskôr 3 pracovné dni pred dátumom plánovanej kontroly predmetu nájmu, aby nájomca mohol zabezpečiť nerušenú kontrolu predmetu nájmu prenajímateľom.

čl. 6

Práva a povinnosti nájomcu

(1.) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady upraviť predmet nájmu do stavu vhodného na dohodnutý účel nájmu a na vlastné náklady následne vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a úpravy spojené s užívaním predmetu nájmu a následným udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade poškodenia alebo nadmerného opotrebenia predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia zodpovedá nájomca za takto vzniknuté škody, a to aj v prípade, ak boli spôsobené osobami, ktorým nájomca umožnil k predmetu nájmu prístup.

(2.) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, so zmenami a úpravami, ktoré vykonal s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

(3.) Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať všetky bežné opravy na predmete nájmu a o predmet nájmu sa riadne starať tak, aby jeho konaním a konaním osôb, ktoré užívajú predmet nájmu so súhlasom nájomcu, nedochádzalo ku vzniku škody. V prípade potreby je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. V prípade porušenia tejto oznamovacej povinnosti nájomcu zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.

(4.) Nájomca sa zaväzuje znášať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, vrátane vykonávania hygienickej maľby a všetkých potrebných úprav mimo úprav rozvodov kúrenia, vody, elektrickej energie a plynu. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu prenajímateľom.

(5.) Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie kontroly prenajímateľa, predmetom ktorej je kontrola stavu predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania nájomcom.

(6.) Nájomca sa zaväzuje umožniť za svojej prítomnosti prenajímateľovi podľa jeho požiadaviek vykonať kontrolu stavu predmetu nájmu minimálne 1-krát za 6 mesiacov s tým, že je povinný urobiť tak v lehote najneskôr do troch dní odo dňa písomného požiadania prenajímateľa na vykonanie kontroly.

(7.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo zdržiavať sa v predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu zmluvných strán, bez obmedzenia.

(8.) Nájomca sa zaväzuje v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. vykonávať len také činnosti, ktorými nebude rušiť susedov a nočný klud.

(9.) Nájomca zodpovedá v predmete nájmu za dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, predpisov protipožiarnej ochrany a v prípade zistenia nedostatkov je povinný tieto nedostatky odstrániť na vlastné náklady.

(10.) Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy, vrátane zmien rozvodov elektroinštalácie, plynu, vody, kanalizácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

(11.) Nájomca je oprávnený predmet nájmu označiť na vlastné náklady obchodným menom a reklamou, prípadne inými informáciami potrebnými pre jeho podnikateľskú činnosť.

(12.) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať vo vonkajších priestoroch predmetu nájmu udržiavanie poriadku a čistoty vrátane prístupového chodníka k predmetu nájmu, a to najmä čistenie chodníkov, cez ktoré je prístup k predmetu nájmu od miestnej komunikácie alebo štátnej cesty od snehu a námrazy a pod.

(13.) Účastníci tejto zmluvy konštatujú, že k predmetu nájmu je zabezpečená samostatná vodovodná, kanalizačná, plynová a elektrická prípojka s tým, že odberné miesto jednotlivých energií a médií je ku dňu podpísania tejto zmluvy evidované na prenajímateľa.

čl. 7

Skončenie nájmu

(1.) Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že skončenie nájmu je možné na základe písomnej dohody uzavretej medzi účastníkmi tejto zmluvy.

(2.) Prenajímateľ, ako aj nájomca, sú oprávnení písomne vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu.

(3.) Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď zmluvnej strany preukázateľne doručená do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany.

(4.) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy okamžite, t. j. bez uplynutia dohodnutej výpovednej doby v prípade, ak:

- je nájomca v omeškani so splátkou nájomného po dobu viac ako 60 dní,
- ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa naďalej hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a na možnosť odstúpenia od zmluvy bol písomne upozornený.

Právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia prenajímateľom nájomcovi.

(5.) Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v dohodnutom stave ako je uvedené skôr v tejto zmluve.

čl. 8

Postup pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

(1.) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a/ stav, v akom sa nebytové priestory nachádzajú v čase odovzdania,
- b/ zoznam zariadenia a jeho stav, v prípade ak sa tam nachádza,
- c/ stav elektromera, plynomera, vodomera,
- d/ iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- e/ dátum a miesto spísania zápisnice s podpismi účastníkov.

(2.) Pri ukončení nájmu podľa tejto zmluvy, jej účastníci taktiež spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať minimálne údaje ako sú uvedené v ods. 1 tohto článku.

čl. 9

Záverečné ustanovenia

(1.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma jej zmluvnými stranami. V zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, táto zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

(2.) Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nezverejnenia tejto zmluvy do troch mesiacov od jej uzavretia platí v zmysle ustanovenia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, že k uzavretiu tejto zmluvy nedošlo.

(3.) Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 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.

(4.) Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán uskutočnenej formou písomného dodatku.

(5.) Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia platných právnych predpisov, a to zákona č. 40/1964 Zb. Obč.zák.

(6.) Účastníci tejto zmluvy sa s jej obsahom riadne oboznámili, porozumeli všetkým jej ustanoveniam a svojím podpisom potvrdzujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle.

(7.) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.

V Pavlovciach nad Uhom, dňa 16.05.2024

Anton Kocela – starosta obce

za prenajímateľa

podnikateľka

za nájomcu