

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Č. 5/2024

uzatvorená v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v platnom znení a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej v texte len „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1. Obec Nový Salaš

so sídlom Nový Salaš č.75, 044 17
zastúpená Mgr. Martina Pachová – starostka obce
IČO: 00691283
DIČ: 2021261374
bankové spojenie: VUB a.s.
IBAN : SK14 0200 0000 0000 1442 8542
adresa pre doručovanie písomnosti: Nový Salaš č.75, 044 17

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. Progres Company s.r.o.

so sídlom Kalša č.237, 044 18
zastúpený Ing. Miroslavom Urbanom- konateľom
IČO: 46 887 784

DIČ: 2023626638

IČ DPH : SK 2023626638

bankové spojenie: Československá obchodná banka

IBAN : SK61 7500 0000 0040 1694 2287

registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, Vložka č.: 30886/V

adresa pre doručovanie písomnosti: Kalša č.d. 237, 044 18

(ďalej len ako „nájomca“)

na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Nový Salaš č.13/2024 zo dňa 29.4.2024
uzatvárajú zmluvné strany túto Zmluvu o nájme:

Článok II. Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **nehnutelnosti**, ktorá je zapísaná na **LV č.216 pre katastrálne územie Nový Salaš ako stavba so súp.č.83 (Materská škola)** na pozemku parc. KN „C“ č.102, ktorá sa nachádza v Novom Salaši .
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **časť nebytových priestorov**, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v Článku II. bode 2.1. tejto Zmluvy, **spolu o výmere 24,88 m2** podľa nákresu v grafickej Prílohe č. 1 k tejto Zmluve.
- 2.3. Predmetom Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi počas doby platnosti Zmluvy predmet nájmu za podmienok a spôsobom stanovených touto Zmluvou, rovnako ako záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi za prenechanie predmetu nájmu nájomné a platby spojené za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to vo výške a spôsobom ustanoveným v tejto Zmluve.

- 2.4. Prenajíateľ podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie nájomcom na účely a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 2.5. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že sa plne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu ku dňu podpisu Zmluvy, a v takomto stave ho preberá.

Článok III. Účel nájmu a doba nájmu

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať iba na dohodnutý účel – **prevádzkovanie predajne potravín a nepotravinového sortimentu**.
- 3.2. Táto Zmluva je uzavretá **na dobu neurčitú, počnúc dňom 01.06.2024**.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1. Za nájom predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajíateľovi nájomné v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva v Novom Salaši č.13/2024 zo dňa 29.4.2024 vo výške **12€/rok za celý predmet nájmu**. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za každý, aj začatý kalendárny mesiac trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upravovať. Zvýšenie nájmu sa vykoná raz ročne k 1.júlu kalendárneho roka o 2 % nad inflačný nárast zverejnený Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. O zvýšení nájomného zmluvné strany následne spíšu písomný dodatok k tejto Zmluve.
- 4.3. Nájomné za každý rok je splatné vždy do 30.4. príslušného kalendárneho roka za ktorý je platené. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné, a to do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry zo strany prenajíateľa. V prípade omeškania s úhradou splatnej faktúry má prenajíateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy denne za každý deň omeškania až do zaplatenia. Nájomné za mesiace jún – december 2024 vo výške 7 € je splatné do 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 4.4. Nájomca poukazuje nájomné prenajíateľovi na bankový účet prenajíateľa vedený vo VUB banke č.ú.:14428-542/0200. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy nájomného na účet prenajíateľa.
- 4.5. Omeškanie s úhradou nájomného alebo jeho časti po dobu viac ako 7 dní po lehote splatnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje prenajíateľa okamžite od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od Zmluvy sa táto zrušuje dňom, kedy bolo oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli na prehodnotení obsahu tejto Zmluvy v prípade valorizácie nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu a zvýšením hodnoty predmetu nájmu, jeho prípadnou rekonštrukciou prenajíateľom. Prenajíateľ toto zvýšenie oznámi nájomcovi a tento sa zaväzuje, že bude v nasledujúcom období poukazovať už zvýšené platby. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami nedôjde k dohode o zmene výšky nájomného, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená Zmluvu vypovedať s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok V. Výška a splatnosť platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 5.1. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú:
 - a) dodávka elektrickej energie
 - b) vykurovanie priestorov prostredníctvom tepelného čerpadla
- 5.2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa písm.a) tohto článku zmluvy – dodávka elektrickej energie bude nájomca platiť prenajíateľovi skutočnú spotrebu elektrickej energie, zistenú odpočtom z namontovaného podružného elektromera, a to raz mesačne na základe prenajíateľom vystavenej osobitnej faktúry za príslušný mesiac, ktorú nájomcovi

- prenajímateľ predloží vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca , za ktoré sú platby za služby spojené s nájmom účtované, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
- 5.3. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa písm.b) tohto článku zmluvy – vykurovanie priestorov prostredníctvom tepelného čerpadla pomocou bude nájomca uhrádzať prenájomcovi vo vykurovacom období, teda od 1.10 do 30.4. nasledujúceho roka paušálny poplatok v sume 20 € mesačne, a to na základe prenájomčom vystavenej osobitnej faktúry za príslušný mesiac, ktorú nájomcovi prenájomčom predloží vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca , za ktoré sú platby za služby spojené s nájmom účtované, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
- 5.4. V prípade zvýšenia cien poskytovaných služieb a platieb dodávateľmi energií sa nájomca zaväzuje rešpektovať úmerné zvýšenie platieb za služby prenájomčom. V prípade zníženia cien poskytovaných služieb a platieb dodávateľmi energií prenájomčom úmerne zníži platby nájomcovi.
- 5.5. Omeškanie s úhradou platieb za služby spojené s nájmom alebo prípadného nedoplatku na službách, zisteného vyúčtovaním sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje prenájomčom okamžite od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od Zmluvy sa táto zrušuje dňom, kedy bolo odstúpenie oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. 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.
- 6.2. Poistenie a stráženie svojho majetku je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady, toto nie je povinnosťou prenájomčom. Nájomca preto nie je oprávnený uplatňovať si voči prenájomčom prípadnú škodu, vzniknutú nájomcovi z dôvodu porušenia tejto povinnosti.
- 6.3. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využívania prenajatých nehnuteľností podľa bodu 2.1. tejto Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomčom.
- 6.4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu scudziť alebo založiť. Vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny smie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomčom / prípadne s predchádzajúcim písomným súhlasom alebo povolením stavebného úradu/, pričom nemá nárok na úhradu nákladov spojených s takýmito úpravami voči prenájomčom.
- 6.5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomčom.
- 6.6. Nájomca je povinný oznámiť prenájomčom bez zbytočného odkladu každú haváriu, poškodenie, poruchu či potrebu opravy alebo údržby, ktorá nemá charakter bežných opráv a údržby a umožniť prenájomčom vykonať tieto opravy a údržby, čomu zodpovedá prenájomčomova povinnosť tieto opravy a úpravy zabezpečiť na vlastné náklady a bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o tom prenájomčom dozvedel. Nájomca je povinný prenájomčom oznámiť bez zbytočného odkladu aj každú škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä spôsobenú vandalizmom či výtržníctvom.
- 6.7. Nájomca zodpovedá prenájomčom za všetku škodu spôsobenú akoukoľvek činnosťou nájomcu v súvislosti s predmetom nájmu, rovnako ako zodpovedá prenájomčom za preukázateľné škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu. Rovnako je nájomca povinná uhradiť prenájomčom všetky škody , ktoré vzniknú činnosťou nájomcu alebo ním poverených tretích osôb v predmete nájmu, pokuty a penále z dôvodu znečistenia životného prostredia, najmä porušovaním zákona o odpadoch.
- 6.8. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje požiarnu ochranu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z. z. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarné a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.

- 6.9. 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.
- 6.10. Nájomca je povinný pre prípad požiaru odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od prenajatých nebytových priestorov v zapečatenej obálke, a prenajímateľ je povinný tieto kľúče zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou
- 6.11. 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 Zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.
- 6.12. Prenajímateľ je oprávnený: kontrolovať nájomcu pri výkone jeho podnikateľskej činnosti, najmä či predmet nájmu nepoužíva na výkon iných podnikateľských aktivít nájomcu, ako sú uvedené v Článku III. tejto Zmluvy, kontrolovať nájomcu či pri používaní predmetu nájmu nedochádza k jeho poškodzovaniu alebo poškodzovaniu iného majetku prenajímateľa, kontrolovať nájomcu, či dodržiava bezpečnostné a protipožiarne predpisy, či nedochádza k poškodzovaniu životného prostredia v okolí predmetu nájmu (zelene, podzemných vôd, ovzdušia...), kontrolovať, či nájomca na svoje náklady zabezpečuje bežné opravy a drobné úpravy súvisiace s bežným užívaním predmetu nájmu.

Článok VII. Ukončenie nájmu

7.1. Nájomný vzťah zanikne:

- a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
- b) písomnou výpoveďou, a to i bez uvedenia dôvodu podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- c) 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
- d) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona
- e) 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.
- f) odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli. Za podstatné porušenie sa považuje najmä :
 - ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného po dobu presahujúcu 7 dní / bod 4.6 Zmluvy/
 - ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou zálohových platieb za služby alebo prípadného nedoplatku na úhradách za služby zisteného vyúčtovaním po dobu presahujúcu 7 dní / bod 5.7 Zmluvy/
 - ak nájomca hrubým spôsobom pri užívaní predmetu nájmu porušuje hrubé mravy
 - ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel podľa tejto Zmluvy
 - ak nájomca uzatvorí podnájomnú zmluvu s treťou osobou na predmet nájmu , bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - ak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany nájomcu bezodkladne neodstráni vady nájmu, ktoré je povinný odstrániť podľa tejto Zmluvy

7.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 7.1. pod písm.c) a e) 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.

- 7.3. Výpoveď v zmysle čl. VII bod 7.1. písm.b) tejto Zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme.
- 7.4. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájmom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

Článok VIII

Vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu

- 8.1. Nájomca je povinný v prípade skončenia 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, ako i úprav, ktoré na predmete nájmu vykonal s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 8.2. Nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa odstrániť akékoľvek vybavenie, ktoré zaplatil či nainštaloval v súvislosti s predmetom nájmu / vo vnútri ,na obvođe a zvonka/ a uhradiť všetky opravy ,ktorých nutnosť je vyvolaná odstránením tohto vybavenia, pokiaľ prenajímateľ neurčí inak.
- 8.3. Pokiaľ nájomca po skončení nájmu nevypracuje predmet nájmu v lehote podľa bodu 8.1 Zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vystaňovať a vypratať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu a do prevádzky ambulancie všeobecného lekára pre deti a dorast, k čomu nájomca týmto dáva svoj 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.

Článok IX

Doručovanie

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
- 9.3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pred doručovanie písomností v tejto Zmluve, 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.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

- 10.1 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.
- 10.2 Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5 a 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.
- 10.3. Zástupcovia zmluvných strán sa zaväzujú, že v prípade zmeny sídla a zmeny štatutárnych orgánov oprávnených vystupovať za prenajímateľa, resp. nájomcu, tieto zmeny oznámia druhej strane bez zbytočného odkladu.
- 10.4. Sporné otázky budú prednostne riešené rokovaním zodpovedných zástupcov oboch zmluvných strán. V prípade, že nedôjde k takejto dohode, platia v plnom rozsahu príslušné zákonné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 10.5. Na otázky výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 10.6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží 1 vyhotovenie a prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie vo forme originálu po jej podpísaní.
- 10.7. Zmenu Zmluvy možno previesť iba písomnými dodatkami podpísanými zástupcami zmluvných strán.
- 10.8. Účastníci si Zmluvu prečítali, s jej obsahom bez akýchkoľvek výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Novom Salaši dňa 17.05.2024

V Novom Salaši dňa 17.05.2024

.....
Obec Nový Salaš
Mgr. Martina Pachová - starostka

.....
Progres Company s.r.o.
Ing. Miroslav Urban - konateľ