

Z M L U V A – č. Z 3/2024T
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle § 3 a nasl. zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **COOP Jednota Nitra, SD**
Sídlo: 949 01 Nitra, Štefánikova 54, SR
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Dr, vl.č.: 19/N
V zastúpení: Ing. Božena Machciníková, podpredseda predstavenstva
Ing. Peter Šipčiak, člen predstavenstva
IČO: 00 168 874
DIČ: 2020411800
IČ DPH: SK2020411800
IBAN: SK58 0200 0000 0000 0011 0162
Kontaktná osoba: Michal Ujhelyi tel. č.: 0905 784 129, e-mail: ujhelyi@jednotanr.sk
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Obec Lastovce**
Sídlo: 076 14 Lastovce, Hlavná ulica 306, SR
IČO: 00331678
DIČ: 2020773480
IČ DPH: nie je platca DPH
IBAN: SK23 5600 0000 0005 8651 9001
E-mail: obeclastovce@gmail.com
Kontaktná osoba: Mgr. Lukáš Hrinko, starosta obce
Telefonický kontakt: 0911 600 730
(ďalej len „Nájomca“)
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I.
ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ **prehlasuje**, že je výlučným vlastníkom (1/1) nehnuteľností v **katastrálnom území Lastovce**, obec **Lastovce**, okres **Trebišov**, vedených **Okresným úradom Trebišov**, katastrálny odbor na **LV č. 525**, a to:
 - **Stavba** (druh stavby: Priemyselná budova) so **súpisným číslom 247**, postavená na **parcele C-KN číslo 502**, ktorá je **označená ako prevádzková jednotka č. 211 831 Lastovce**, v ktorej sú **umiestnené nebytové priestory** a tieto v **celosti tvoria predmet nájmu** (ďalej len „**Obchodné priestory**“) (ďalej Obchodné priestory len „**Predmet nájmu**“).
2. Prenajímateľ **prehlasuje**, že Predmet nájmu prenecháva Nájomcovi v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a tento bude spôsobilý na **účel**, za ktorým sa prenajíma Nájomcovi teda **zriadenie a prevádzkovanie priestorov slúžiacich na výkon služieb MOaPS** (tj. Miestna občianska a preventívna služba).
3. Prenajímateľ **prehlasuje**, že na prenajímaných priestoroch neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by mohli byť prekážkou ich nájmu, a že na uzavretie tejto zmluvy sa nevyžaduje súhlas, prívolenie alebo iný úkon orgánov štátu, samosprávy, ani žiadnej inej osoby a nie sú mu známe žiadne prekážky uzatvorenia zmluvy.
4. Zmluvné strany sa v záujme obojstranne prospešnej spolupráce **dohodli** na nájme nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.



Článok II. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

2. Prenajímateľ **prenecháva** do nájmu Obchodné priestory uvedené v Článku I. zmluvy Nájomcovi, aby si ich zariadil a používal ich po dobu trvania nájmu na účel zriadenia a prevádzkovania rokovacej miestnosti a skladu náradia.
3. Nájomca v rozsahu a na účely tejto zmluvy preberá Predmet nájmu za účelom zriadenia jeho prevádzky a zaväzuje sa riadne a včas platiť nájomné vrátane nákladov spojených s užívaním v súlade s článkom IV.
4. Predmet nájmu Prenajímateľ odovzdá a Nájomca prevezme do nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí Obchodných priestorov podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Článok III. DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa **dohodli**, že táto nájomná zmluva sa **uzatvára** na dobu **určitú**, a to **päť (5) rokov** počínajúc **dňom 15.07.2024 a/alebo dňom účinnosti** tejto zmluvy podľa osobitných predpisov, **podľa toho** ktorá skutočnosť nastane neskôr.
2. Nájomca si súčasne **vyhradzuje** právo uplatniť opciu u Prenajímateľa na predmetné priestory, pričom opcia môže byť Objednávateľom uplatnená najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím doby, na ktorú je zmluva uzatvorená. Pokiaľ sa Objednávateľ rozhodne využiť právo opcie, je povinný tak učiniť písomným oznámením o uplatnení práva opcie, doručeným Prenajímateľovi.
3. Najneskôr v lehote 30 dní od doručenia oznámenia o uplatnení opcie Prenajímateľovi je ten **povinný** odoslať Nájomcovi písomné oznámenie, v ktorom uvedie, že s uplatnením práva opcie bezvýhradne súhlasí a spolu s tým doručí návrh dodatku k tejto zmluve s uvedením nových podmienok nájmu na ďalšie obdobie nájmu päť (5) rokov.
4. **V prípade**, ak základnej lehote nájmu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy **nedôjde** k uzatvoreniu dodatku k tejto zmluve podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy, táto zmluva **zaniká** uplynutím riadnej doby nájmu.

Článok IV . NÁJOMNÉ, VÝŠKA, SPLATNOSŤ, SPÔSOB PLATENIA, FINANČNÁ ZÁBEZPEKA A INÉ

1. Zmluvné strany sa **dohodli**, že mesačné nájomné za nájom nebytových priestorov predstavuje sumu **180,- EUR s DPH** (slovom: **jednostoosemdesiat** eur), čo **predstavuje** nájomné v sume 150,- EUR + 20 % DPH v sume 30,- EUR. Zmluvné strany sa **dohodli**, že Nájomca je **povinný** platiť nájomné počínajúc mesiacom **Júl 2024 (aliquotne)**, kedy bude Nájomcovi fakturované aj nájomné za mesiac **August 2024**.
2. Daň z nehnuteľnosti **nie je** započítaná v dohodnutom nájomnom a túto Prenajímateľ Nájomcovi prefakturuje bez zbytočného odkladu po jej vymeraní príslušnou obcou, a súčasne sa Nájomca **zaväzuje** túto v celej výške uhradiť riadne a včas.
3. Základné nájomné je **splatné** v mesačných splátkach vždy do 15. kalendárneho dňa predchádzajúceho mesiaca **vopred**, a to na základe faktúry, ktorú sa Prenajímateľ zaväzuje vystaviť vždy k 1. dňu uvedeného mesiaca a následne ju zašle Nájomcovi na adresu jeho sídla, ako aj mailom na : **obeclastovce@gmail.com** Nájomca je povinný **platiť** nájomné vždy vo výške podľa ods. 1, obdobne 2 tohto článku a v lehote splatnosti 10 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
4. V prípade omeškania s platením faktúry, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, ako aj zákonný úrok z omeškania. Nájomca prehlasuje, že výška zmluvnej pokuty je primeraná zabezpečovanej povinnosti.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ ročná miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR presiahne 1 %, bude výška nájomného pre nasledujúci kalendárny rok v rámci doby nájmu zvýšená o oznámenú mieru inflácie, pokiaľ si prenajímateľ právo uplatní ďalej uvedeným postupom. Oznámenie prenajímateľa, ktorým si uplatní zvýšenie nájomného voči nájomcovi, musí byť doručené nájomcovi najneskôr do 30.04. príslušného kalendárneho roku výlučne za predošlý kalendárny rok. Nájomné zvýšené o infláciu podľa tohto bodu zmluvy bude nájomcovi fakturované vždy na obdobie 12-tich kalendárnych mesiacov, počínajúc nájomným od 01.05 príslušného

kalendárneho roka, v ktorom si Prenajímateľ uplatnil právo na zvýšenie nájomného do 30.4. nasledujúceho kalendárneho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne prvý raz indexovať nájomné nájomcovi podľa tohto bodu zmluvy najskôr v roku 2025.

Úhrada nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu:

1. Náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu **nie sú** započítané v dohodnutom nájomnom podľa čl. IV. tejto zmluvy. Nájomca sa **zaväzuje** platiť náklady na energie – elektrika, plyn, voda, vodné a stočné na základe faktúry Prenajímateľa. Ostatné platby za odpad, telekomunikačné poplatky a pod. si Nájomca bude uhrádzať sám vo vlastnom mene priamo dodávateľovi.
2. Nájomca uhrádza náklady za elektrinu v rozsahu spotrebovanej energie meranej na základe podružného merača a vody na základe prílohy č.1 k vyhláške 397/2003 Z.z.
3. Prenajímateľovi vzniká právo na úhradu nákladov spojených s obstaraním pravidelných dodávok energií v sume 1,66 EUR bez DPH.
4. Odmenu za plnenie poskytovaných služieb v súvislosti s nájmom nebytových priestorov dohodnutú zmluvnými stranami v tejto zmluve, ktorá je opakovaným, zdaniteľným plnením sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi mesačne na základe faktúry, ktorú Prenajímateľ vyfakturuje do 15-teho dňa príslušného mesiaca s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
5. Pre doručovanie faktúr platia rovnaké pravidlá, ako pre doručovanie faktúr za úhradu nájomného.
6. V prípade omeškania s platením faktúry, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, ako aj zákonný úrok z omeškania.

Finančná zábezpeka:

1. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku v sume **540,- EUR** (slovom: **päťstoštyridsať** eur), ktorá je splatná do 5 pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Finančná zábezpeka je návratná a slúži ako záruka riadneho stavu prenajatého majetku a pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi. Z tejto zábezpeky môžu byť zrazené nevyrovnané pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu udržiavať výšku zloženej zábezpeky uvedenej v predchádzajúcom bode tejto zmluvy. V prípade jej poklesu, je povinný na základe výzvy Prenajímateľa túto v lehote určenej vo výzve doplatiť. Porušenie tohto ustanovenia je považované za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a Prenajímateľ má právo nájomnú zmluvu vypovedať v lehote určenej v nájomnej zmluve.
3. Prenajímateľ môže aj bez súhlasu Nájomcu, teda jednostranne použiť zloženú zábezpeku na kompenzáciu nevyrovnaných pohľadávok, ktoré eviduje Prenajímateľ voči Nájomcovi, a to aj počas trvania nájomného vzťahu, a to formou jednostranného zápočtu, ktorý je Prenajímateľ povinný zaslať Nájomcovi.
4. V prípade skončenia nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný v lehote do 2 mesiacov odo dňa zúčtovania všetkých nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy zúčtovať zloženú finančnú zábezpeku a jej prípadný rozdiel vrátiť na účet Nájomcu vedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Majetkové vysporiadanie po skončení nájmu musí byť vykonané do 2 mesiacov odo dňa vystavenia daňového dokladu za zúčtovanie všetkých nákladov spojených s nájmom nebytových priestorov a iných nárokov Prenajímateľa proti Nájomcovi v zmysle platnej nájomnej zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ odstúpi a/ alebo vznikne Prenajímateľovi právo na odstúpenie od tejto zmluvy z dôvodov na strane Nájomcu (z dôvodu porušenia záväzkov Nájomcu podľa tejto zmluvy), je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- EUR (slovom: tristo eur). Nájomca prehlasuje, že výška zmluvnej pokuty je primeraná zabezpečovanej povinnosti. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený započítať svoj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty proti už zloženej finančnej zábezpeke podľa bodu 1. tohto článku zmluvy. Ustanovenie bodu 5 tohto článku zmluvy v časti vrátenia rozdielu finančnej zábezpeky sa v tomto prípade nepoužije.

Služby, ktoré si zabezpečuje samostatne Nájomca:

1. Nájomca si samostatne vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady zabezpečí poskytovanie nasledovných služieb : odvoz komunálneho a separovaného odpadu, dodávku telefonických

a elektronických služieb, pravidelnú povinnú deratizáciu a všetky ostatné služby, ktoré bude potrebovať alebo chce využívať počas trvania nájmu.

Článok V. OSOBITNÉ USTANOVENIA

A/ Osobitné povinnosti nájomcu a prenajímateľa:

1. Nájomca vyhlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy vykonal obhliadku Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že Predmet nájmu odovzdá Nájomcovi v riadnom stave bez poškodení, ktoré by bránili Nájomcovi v užívaní Predmetu nájmu, okrem existujúceho problému so zatekajúcou strechou. Nájomca berie stav Predmetu nájmu na vedomie, má záujem a zaväzuje sa takto pripravený Predmet nájmu prevziať.
2. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní a zaväzujú sa dodržiavať všeobecné záväzné predpisy na ochranu života, zdravia, majetku a životného prostredia, BOZP, protipožiarne a iné bezpečnostné predpisy vrátane ochrany vecí vnesených a uložených a Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu, ktorá by mu vznikla ich porušením. Nájomca je povinný zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. v platnom znení. Uvedené sa považuje za dohodu Prenajímateľa a Nájomcu podľa § 6 vyššie citovaného zákona.
3. Nájomca nemôže dať Predmet nájmu do podnájmu ani užívania iným spôsobom inej osobe (právnickej alebo fyzickej) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca si v rámci nájmu môže na vonkajšej strane budovy umiestniť svoju reklamu, informačné zariadenia, vývesný štít a iné podobné zariadenia len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, súhlasu príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy a s prihliadnutím na už umiestnené reklamné zariadenia ostatných užívateľov budovy.
5. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania Predmetu nájmu pravidelne zabezpečovať revízie technických zariadení všetkého druhu, ktoré sa v/na Predmete nájmu nachádzajú (elektrické, plynové, zdvíhacie, chladiarenské a iné) a kópie vykonaných revízijských správ zaslať na ústredie COOP Jednoty Nitra SD kontaktnej osobe, uvedenej na prvej strane tejto zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť písomne Prenajímateľovi montáž a prevádzku zabezpečovacieho zariadenia na Predmete nájmu. Pre prípad nutného zásahu je Nájomca povinný určiť telefonické spojenie a osobu, oprávnenú zasahovať do prevádzky zabezpečovacieho zariadenia, ktorá bude schopná Prenajímateľovi zaistiť vyradenie zabezpečovacieho systému na čas nevyhnutne potrebný na zásah. Takto určenú osobu oznámi Nájomca Prenajímateľovi písomne pred dňom otvorenia prevádzky.
7. Nájomca sa zaväzuje oznámiť príslušným orgánom začiatok svojej podnikateľskej činnosti v súlade so svojím živnostenským oprávnením a touto zmluvou. Nájomca v oznámení uvedenie aj prevádzkovú dobu v Predmete nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi akékoľvek a všetky zmeny týkajúce sa bankového účtu, identifikačných údajov Nájomcu, osôb oprávnených konať v mene Nájomcu, zmenu rozsahu oprávnenia na vykonávanie činnosti v súlade s Účelom nájmu, daňovej identifikácie pre daň z príjmu, DPH a akékoľvek iné identifikačné, registračné a iné skutkové, či právne skutočnosti, ktoré by mali akýkoľvek vplyv na plnenie práv a povinností v zmysle tejto zmluvy.

B/ Poistenie:

1. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady a zodpovednosť poistenie budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, pričom poistenie musí zahŕňať najmä prípady poškodenia alebo zničenia Predmetu nájmu alebo jeho časti živelnou udalosťou, krádežou, vlámaním, požiarom, vandalizmom. Poistenie musí trvať po celý čas doby trvania nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí na vlastné náklady a bude po dobu trvania nájmu udržiavať v platnosti poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú na Predmete nájmu Prenajímateľovi a tretím osobám, ako aj za zariadenie a tovar vnesený do Predmetu nájmu.
3. V prípade vzniku škody alebo v prípade predpokladaného vzniku škody, resp. poistnej udalosti na Predmete nájmu a/ alebo inom hmotnom, resp. nehmotnom majetku Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje neodkladne, najneskôr však do 2 dní nahlásiť túto skutočnosť Prenajímateľovi telefonicky a súčasne e-mailom, prostredníctvom kontaktnej osoby špecifikovanej v preambule tejto zmluvy.

C/ Opravy a Kontrola:

1. Nájomca nemôže na prenajatých nebytových priestoroch vykonať žiadne stavebné úpravy ani zmeny, vrátane zmien vnútorného vybavenia **bez predchádzajúceho** písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav alebo zmien bude znášať náklady s tým súvisiace výlučne Nájomca. Pokiaľ Nájomca uskutoční na Predmete nájmu stavebné úpravy či zmeny bez písomného súhlasu Prenajímateľa, nemôže si po skončení nájmu uplatňovať nárok na náhradu ich nákladov, ani náhradu toho o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu. Súhlas Prenajímateľa je rovnako potrebný pre zavedenie a prevádzku alternatívnych druhov vykurovania (plynovými bombami a pod.).
2. Všetky odsúhlasené úpravy a zmeny vykonávané Nájomcom v/na Predmete nájmu alebo prípadných spoločných priestoroch budovy musia byť vykonané v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi predpismi takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali nad mieru primeranú hlukom, prašnosťou a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných užívateľov alebo návštevníkov ostatných obchodných priestorov. Nájomca je povinný osobitne prihliadať na správne osvetlenie a estetickú úpravu Predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať údržbu a opravy Predmetu nájmu spôsobených vlastnou činnosťou.
4. Nájomca je povinný v prípade nevyhnutnej prevádzkovej potreby umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám, po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľom, prístup do Predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ má právo kedykoľvek počas trvania nájmu vykonať kontrolu stavu prenajatých priestorov. Nájomca umožní Prenajímateľovi na jeho požiadanie kedykoľvek prekontrolovať prenajaté priestory z hľadiska ich riadneho užívania a vykonávania potrebných opatrení na zabezpečenie ich funkčnosti a bezpečnosti, a to iba počas prevádzkovej doby Nájomcu. Kontrolu je Prenajímateľ oprávnený vykonávať len v sprievode Nájomcu alebo ním poverenej osoby. Uvedené neplatí v prípade nutných havarijných zásahov, kedy je Prenajímateľ oprávnený vykonať kontrolu stavu Predmetu prenájmu aj bez sprievodu Nájomcu alebo ním poverenej osoby. V takom prípade Prenajímateľ bez zbytočného odkladu informuje Nájomcu o vykonaní kontroly z dôvodu nutného havarijného zásahu.
6. V prípade vzniku škody na Predmete nájmu spôsobenej činnosťou Nájomcu, je Nájomca povinný takto vzniknutú škodu oznámiť Prenajímateľovi a odstrániť na vlastné náklady.
7. Škodu, ktorú Nájomca spôsobí Prenajímateľovi pri užívaní Predmetu nájmu i keď z nedbanlivosti, a ktorú Nájomca neodstránil aj napriek písomnej výzve Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený odstrániť na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný takéto náklady uhradiť Prenajímateľovi do 7 dní od písomného vyzvania Prenajímateľa.
8. V prípade, ak Nájomca v Predmete nájmu nainštaluje kamerový systém, je Nájomca povinný Predmet nájmu označiť v súlade s platnými predpismi na ochranu osobných údajov.

D/ Sankcie za porušenie zmluvných povinností:

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku Nájomcu zaplatiť v dohodnutom termíne Prenajímateľovi nájomné a/ alebo platby za služby spojené s nájmom v zmluvne dohodnutých termínoch, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zaplatenie zákonného úroku z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do jej zaplatenia.
2. Prenajímateľ má právo vyúčtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 6,64 EUR za každú dôvodne uskutočnenú písomnú výzvu na úhradu dlžného nájomného alebo služieb spojených s nájmom. Zmluvná pokuta predstavuje náklady prenajímateľa spojené s vyhotovením a doručovaním písomnej výzvy na úhradu.
3. Zmluvné pokuty podľa vyššie uvedených odsekov budú Nájomcovi vyúčtované faktúrou vystavenou Prenajímateľom spolu s riadnym nájomným.

E/ Spôsoby ukončenia zmluvného vzťahu:

1. **Dohoda:** Platnosť a účinnosť tejto zmluvy možno ukončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody podpísanej oboma zmluvnými stranami. Platnosť a účinnosť zmluvy sa v takomto prípade končí dňom uvedeným v dohode.
2. **Uplynutím času,** na ktorý bola táto zmluva uzatvorená podľa čl. III tejto zmluvy.
3. **Písomnou výpoveďou** podľa ustanovenia § 9 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná doba je **3 mesiace**, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. **Odstúpenie od zmluvy:** Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť a účinnosť zmluvy môže byť ukončená aj

jednostranným písomným odstúpením od zmluvy výlučne z nasledovných dôvodov:

Prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch:

- a/ Ak Nájomca dá Predmet nájmu do podnájmu alebo umožní jeho užívanie inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- b/ Ak uskutoční Nájomca alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- c/ Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo ak porušuje povinnosti stanovené touto zmluvou.
- d/ Voči Nájomcovi bolo vyhlásené konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie alebo nájomca vstúpil do likvidácie.
- e/ Ak je Nájomca v omeškani s úhradou faktúry za nájomné alebo faktúry za iné záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi súvisiace s nájmom viac ako 30 dní po dátume jej splatnosti,
- f) Ak Nájomca nezloží alebo v určenej lehote nedoplní finančnú zábezpeku v súlade s čl. IV tejto zmluvy riadne a včas.

Nájomca môže jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy len v prípadoch:

- a/ ak sa Predmet nájmu stane po podpísaní zmluvy nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez zavinenia Nájomcu a takýto stav trvá nepretržite viac ako po sebe nasledujúce 3 mesiace,
- b/ ak bolo voči Prenajímateľovi vyhlásené konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie alebo ak Prenajímateľ vstúpil do likvidácie.

5. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa v prípade odstúpenia od zmluvy končí dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr v posledný deň nájmu, ak nie je určené inak, odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi. Za riadne odovzдание sa považuje jeho odovzдание v stave v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie spolu so zariadením a vecami, ktoré prevzal od Prenajímateľa. Predmet nájmu bude vypratý od všetkých hnutelných vecí a na Predmete nájmu nebudú viazať akékoľvek práva tretích osôb alebo iné obmedzenia, ktoré vznikli alebo boli v prospech nich zriadené Nájomcom alebo tretou osobou. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave, ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak.
7. Ak 5. kalendárny deň po skončení nájmu na základe dohody alebo po uplynutí doby nájmu nebude Predmet nájmu vypratý od všetkých hnutelných vecí vo vlastníctve Nájomcu alebo tretích osôb a súčasne odovzdaný Prenajímateľovi, Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ vyprace Predmet nájmu a hnutelné veci uloží do depozitu tretej osoby na náklady Nájomcu.
8. O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedú vady vzniknuté počas trvania nájmu. Tieto vady je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej zmluvnými stranami, najneskôr však do 15 dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu. Prenajímateľ je v takom prípade oprávnený po uplynutí primeranej lehoty odstrániť vady na Predmete nájmu uvedené v zápisnici vyhotovenej podľa tohto článku tejto zmluvy uvedením do pôvodného stavu na náklady Nájomcu a tento sa zaväzuje náklady Prenajímateľa s tým spojené v celom rozsahu zaplatiť.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca poruší povinnosť odovzdať Predmet nájmu riadne a včas podľa bodu 5. tohto článku zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 15,- EUR za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v zmysle Občianskeho zákonníka. Nájomca vyhlasuje, že výška zmluvnej pokuty je primeraná zabezpečovanej povinnosti.

F/ Doručovanie písomností:

1. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom.
2. Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli doporučené odoslané na adresu účastníka uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo inú adresu písomne oznámenú druhému účastníkovi, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3. deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi s uvedením, že ju adresát v odbernej lehote nevyzdvihol. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a mailom. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky je táto strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje písomne

oznámené.

Článok VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a súčasne je **povinne** zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, preto **nadobúda účinnosť** podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Nájomca sa **zaväzuje**, že do 3 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy, zverejní túto zmluvu spôsobom podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom všetku potrebnú súčinnosť pri realizácii práv a povinností vyplývajúcich z obsahu tejto zmluvy a dohodli sa, že prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť zo zmluvy alebo v súvislosti s ňou, budú riešené dohodou. Porušenie ktorejkoľvek zmluvnej povinnosti Nájomcom sa považuje za podstatné porušenie zmluvy. Uplatňovanie práv zo zmluvy cestou súdneho konania je možné až po tom, ak by v jednotlivom spornom prípade nedošlo k dohode v lehote 10 dní od uplatnenia práva oprávnenou stranou.
2. Rozsah ostatných zmluvou neupravených práv a povinností Prenajímateľa a Nájomcu k predmetu nájmu sa spravuje ustanoveniami zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky,
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou vzniknú (vrátane sporov o jej platnosť a výklad) budú prejednávané a rozhodované príslušnými súdmi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany môžu meniť a dopĺňať obsah tejto zmluvy výlučne formou obojstranne odsúhlasených písomných, datovaných a oboma zmluvnými stranami podpísaných dodatkov. Nájomca ani Prenajímateľ nie je oprávnený jeden voči druhému si započítať žiadne svoje pohľadávky bez vzájomnej písomnej dohody, s výnimkou dohôd dojednaných v tejto zmluve. Žiadna zo zmluvných strán nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany oprávnená postúpiť na tretiu osobu žiadne práva a povinnosti z tejto zmluvy, ako ani žiadne pohľadávky z tejto zmluvy.
5. V prípade, ak by sa v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia súdu alebo z akýchkoľvek iných dôvodov stalo niektoré ustanovenie zmluvy neplatným alebo neúčinným, neznamená to neplatnosť zmluvy ako takej. Neplatné alebo neúčinné ustanovenie sa automaticky nahrádza znením podľa právnej úpravy a zmluvné strany o tomto uzatvoria bez zbytočného odkladu príslušný dodatok zmluvy.
6. V prípade zániku zmluvných strán s právnym nástupníctvom, zmeny u zmluvných strán, pre ktoré je potrebný zápis do Obchodného registra, rozdelenia alebo zlúčenia zmluvných strán prechádzajú práva a povinnosti z tejto zmluvy na jej právneho nástupcu. Ak počas platnosti a účinnosti zmluvy Prenajímateľ predá nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory tvoriace Predmet nájmu, prechádzajú jeho práva a povinnosti z tejto zmluvy na nového vlastníka nehnuteľnosti.
7. Táto zmluva je právnym, daňovým a účtovným dokladom významným pre vzájomné plnenia zmluvných strán z nej.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Ich zmluvná vôľnosť v čase jej podpisu nie je ničím obmedzená. Obsahu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu s ňou a vôle byť ňou viazaní ju podpisujú.
9. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutými výškami zmluvných pokút a sankcií a nebudú sa domáhať ich zníženia formou moderačného práva súdu.
10. Zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých sú štyri rovnopisy pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.


-nasleduje strana podpisov-




-strana podpisov-

V Nitre, dňa 12.07.2024

Za Prenajímateľa:


COOP Jednota Nitra, SD
Ing. Božena Machcíniková
podpredseda predstavenstva


COOP Jednota Nitra, SD
Ing. Peter Šipčiak
člen predstavenstva



COOP Jednota Nitra,
spotrebné družstvo
Štefánikova 54
949 01 NITRA

5

V Lastovciach, dňa 12.07.2024

Za Nájomcu:


Obec Lastovce
Mgr. Lukáš Hrinko
starosta