

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Ratková**
Sídlo: **Ratková č. 1**
982 65 Ratková
V zastúpení: **Roman Chicho**, starosta obce
IČO: 00 318 990
DIČ: 2021230365
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s. Bratislava, pobočka Rimavská Sobota
Číslo účtu IBAN: SK86 0200 0000 0000 1532 1392
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **JA-KVE, s. r. o.**
Sídlo: **P. Dobšinského 1195/54, 05001 Revúca**
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu : SK65 0900 0000 0051 0808 7024

IČO: 505 57 181
DIČ: 212 03 88 358
DIČ: SK 10408302277

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Článok 1 Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v budove obchodu a služieb č.sup.46 o výmere 243 m², zapísanom na LV č. 251, nachádzajúcom sa na parc. C KN č.335 v k. ú. Ratková.
2. Nebytové priestory sa prenajímajú na účely podnikania.
3. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať **na prevádzku obchodu**.

Článok 2 Opis prenajatých nebytových priestorov

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu všetky priestory nachádzajúce sa budove obchodu a služieb č.sup.46.

2. Nebytový priestor je vybavený - Pozri prílohu č. 1.

Článok 3 Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v čl. 2 užívať na činnosť, ktorá je uvedená v čl. 1 bod 3.

2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počnúc dňom 1. októbra 2024, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený **v prílohe č.1**.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu, jeho vybavenia, spoločných častí, zariadení a príslušenstva stavby, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.

4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

6. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy predmetu nájmu jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa

7. Nájomca je povinný na svoje náklady a nebezpečie vykonávať bežnú údržbu a opravy vrátane odborných prehliadok, skúšok a revízií.

8. Prenajímateľ po dohode s nájomcom bez zbytočného odkladu zabezpečí udržiavanie podstaty predmetu nájmu a príslušné opravy, údržbu a úpravy objektu, ktorých rozsah bude stanovený v prílohe zmluvy.

9. Nájomca je povinný bezodkladne vyznamovať prenajímateľa o vzniku havárie v objekte a umožniť jej odstránenie vrátane prístupov k rozvodu elektriky, vody atď.

10. V čase prenájmu zodpovedá nájomca za prenajaté priestory a škody na nich spôsobené.

11. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady alebo poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo tí, ktorí ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak tak nájomca neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

12. Poistenie vnútorného vybavenia a vecí zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie budovy zabezpečí prenajímateľ.

13. Nájomca je povinný počas doby nájmu plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov

14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu. Kontroly predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať.

Článok 4

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva podľa Čl. 4, bodu 1, tejto zmluvy.
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán a to ku dňu uvedenému v tejto dohode.
 - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu v zmysle príslušných ustanovení zákona č.116/1990. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.
6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.

Článok 5

Nájomné a úhrada za užívanie nebytových priestorov

1. Za nájom predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 320.- € pravidelne – **mesačne, vždy do 5. dňa príslušného mesiaca** na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke a. s. Bratislava, pobočka R. Sobota, číslo účtu (IBAN) SK86 0200 0000 0000 1532 1392.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.
3. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť základné služby (elektrika, vodné, teplo upratovanie, odpad) súvisiace s výkonom podnikateľskej činnosti a takéto služby hradiť na vlastné náklady až do ukončenia nájmu.

4. Nájomca je oprávnený zriadiť v predmete nájmu ďalšie služby súvisiace s výkonom podnikateľskej činnosti so súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje takéto služby na vlastné náklady až do ukončenia ich poskytovania dodávateľom.

5. V prípade akýchkoľvek hotovostných úhrad zo strany nájomcu prenajímateľovi platí, že miestom plnenia je miesto sídla prenajímateľa. O každej hotovostnej úhrade si zmluvné strany vyhotovia písomné potvrdenie.

6. V prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,5 % denne zo sumy ročného nájomného, za každý aj začatý deň omeškania.

Článok 6 **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne neobvyklých podmienok. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Ratkovej, dňa 25.09.2024

V Ratkovej, dňa 25.09.2024

prenajímateľa:

nájomcu:

.....
Roman Chicho
starosta obce
Obec Ratková

.....
Ing. Ján Kvetko
nájomca