

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

(ďalej len "Zmluva")

medzi:

Prenajímateľom: Obec Plešivec
Ulica Československej armády 1/62
049 11 Plešivec
IČO:00328642
DIČ:2020961547
zastúpená: Iveta Šušánová, starostka obce
telefónne číslo: 058/792 11 35
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK07 7500 0000 0040 2986 3174

(ďalej len obaja spoločne "prenajímateľ" alebo spolu s nájomcom "zmluvné strany")

a

Nájomca: Kristína Kemzová
Ulica Čsl. Armády 726
049 11 Plešivec

(ďalej len "nájomca" alebo spolu s prenajímateľom "zmluvné strany")

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v k. ú. Plešivec, súp. č. 428, na parcele KNC 31/2, popis stavby dom, zapísanej na liste vlastníctva Okresného úradu Rožňava, katastrálny odbor č. 1501.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1) tohto článku zmluvy na prízemí budovy na ulici Okružná č. 428/30 priestory bývalej Slovenskej sporiteľne /vchod vedľa Slovenskej pošty/ o celkovej výmere 66,60 m².

(ďalej len "predmet nájmu").

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Nebytový priestor na prízemí | 47,00 m ² |
| Sociálne priestory a chodba | 19,60 m ² |
| Spolu | 66,60 m ² |

Článok II. Predmet zmluvy a vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ touto zmluvou dáva Nájomcovi do nájmu (odplatného užívania) predmet nájmu uvedený v Článku I. bod 2 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu

a s tým spojené jeho užívanie platí pre prenajímateľa v Čl. V. tejto zmluvy.

2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, tento je mu známy, predmet nájmu preberá bez závad, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu pre účel dohodnutý a vymedzený v Článku III. tejto zmluvy a v stave, v akom sa predmet nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nachádza.

Článok III. Účel nájmu

Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu v súvislosti s budúcou s obchodnou činnosťou nájomcu Second Hand a predaj zmiešaného tovaru.

Článok IV. Trvanie a zánik zmluvy

1. Nájomný vzťah sa uzatvára medzi zmluvnými stranami na dobu **10 rokov** s účinnosťou odo dňa podpisu zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a. výpoveďou,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. odstúpením od zmluvy
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán písomnou výpoveďou doručенou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručенá druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela. Adresa na doručovanie sa považuje za adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. Táto zmluva môže byť ukončená písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami.
5. Po ukončení tejto zmluvy je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy a technické zhodnotenie vykonané nájomcom.
6. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručенé druhej zmluvnej strane na adresu jej trvalého bydliska. Odstúpenie sa považuje za doručенé aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.

Článok V. Cena nájmu a jeho splatnosť

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s platnými predpismi a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru.
2. Výška nájomného za nebytový priestor spolu je **1 348,40 € na jeden rok.**

| Výpočet nájomného za nebytový priestor | Plocha m ² | Cena €/m ² /r | Ročné nájomné €/r | Mesačné nájomné €/mesiac |
|--|-----------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Nebytový priestor na prízemí | 47,00 | 21,60 | 1 015,20 | 84,60 |
| Sociálne priestory a chodba | 19,60 | 17,00 | 333,20 | 27,77 |
| Spolu | 66,60 | | 1 348,40 € | 112,37 € |

3. Úhrada za služby spojené s nájmom:
 - a) vodné a stočné: paušálna úhrada v zmysle vyhl. č.397/2003 Z.z.:
20m³/osoba/rok

| | Počet osôb | m ³ /os/r | Spotreba | Sadzba €/m ³ /r | Ročne | Mesačne |
|--------------|------------|----------------------|----------|----------------------------|----------------|---------------|
| Vodné | 1 | 20 | 20 | 2,12 | 25,44 € | 2,12 € |
| Stočné | 1 | 20 | 20 | 1,67 | 20,04 € | 1,67 € |
| Spolu | | | | | 45,48 € | 3,79 € |

- b) elektrická energia : samostatný odber nájomcu u dodávateľa elektrickej energie
- c) odpad – úhrada na základe platobného výmeru obce

4. Výška nájomného spolu

| | |
|--|--------------------------------|
| Spolu nájomné +paušál za vodné a stočné | $1\,348,40 + 45,48 = 1.393,88$ |
| Spolu nájomné + paušál za vodné a stočné mesačne | $112,37 + 3,79 = 116,16$ |

5. Nájomné sa bude uhrádzať mesačne vo výške 116,16 €. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúr je 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
6. Nájomca bude uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa.
7. Za úhradu nájomného sa považuje pripísanie celej sumy nájomného na účet prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ďalšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu a to za odber elektriny, plynu, vody a ďalšie náklady súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v rozsahu bežnej údržby (služby spojené s užívaním predmetu nájmu) na základe

faktúry vystavenej prenajímateľom alebo priamo dodávateľovi po dohode s prenajímateľom.

9. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného za podmienok dojednaných v tejto zmluve, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania po termíne splatnosti.
10. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, devalvácie meny, v prípade nárastu inflácie oznámenom Štatistickým úradom SR a to vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka, v prípade, ak dôjde k nárastu inflácie o viac ako 10,5 % oproti inflačnému indexu predchádzajúceho kalendárneho roka a v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien energií zo strany dodávateľa energií. O zvýšení ceny nájmu a cien energie je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu. Prvé takéto zvýšenie nájmu si môže prenajímateľ uplatniť k 01.01.2024 za rok 2023.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a. odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, účastníci sa však dohodli, že nájomca si predmet nájmu prispôbí pre svoje potreby, za týmto účelom je oprávnený vykonávať stavebno – technické úpravy na predmete nájmu,
 - b. umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c. zabezpečiť nájomcovi, jeho zamestnancom, zákazníkom, obchodným partnerom a návštevníkom nerušený prístup k predmetu nájmu
 - d. umožniť nájomcovi, aby si na stavbách ktoré sú súčasťou predmetu nájmu umiestnil svoje označenie, logá, prípadne ďalšie identifikátory,
 - e. umožniť Nájomcovi si na vlastné náklady zriadil telefónne linky, internetové pripojenie a uzavrieť s tretími osobami zmluvy o poskytovaní verejných služieb v rozsahu telekomunikačných a internetových služieb,
 - f. oznamovať nájomcovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a udržiavať ho v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy a technické zhodnotenie na ktoré mu dal prenajímateľ súhlas,
 - b. chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením, v prípade hroziacej škody sa nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia,
 - c. zaisťovať bežnú údržbu a opravy nehnuteľných vecí patriacich do predmetu nájmu,

- d. zaisťovať bežné opravy a bežnú údržbu hnutelných vecí patriacich do predmetu nájmu na vlastné náklady, pričom bežnou údržbou sa rozumejú opravy a údržba spojená s každodenným užívaním, nájmu,
 - e. včas upozorňovať prenajímateľ na potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré nespádajú do bežnej údržby a opráv predmetu nájmu, v opačnom prípade zodpovedá za náhradu škody, ktorá prenajímateľovi jeho konaním vznikne,
 - f. oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
 - g. Neposkytnúť nebytové priestory do podnájmu tretej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - h. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné predpisy pri užívaní predmetu nájmu a to najmä predpisy týkajúce sa ochrany na úseku protipožiarnej prevencie.
3. Nájomca je oprávnený:
- a. umiestniť na predmete nájmu akékoľvek zariadenia a pútače potrebné na výkon činnosti v rámci svojho predmetu podnikania zapísaného v živnostenskom registri,
 - b. uplatňovať si investície do predmetu nájmu ako nákladové položky v rámci vlastného účtovníctva, zároveň je oprávnený uplatňovať si k predmetu nájmu účtovné odpisy v zmysle príslušných právnych predpisov najmä zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa bude riadiť slovenským právom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa nájomnej zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vyhotovené iba vo forme číslovaného písomného dodatku vlastnoručne podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany si zasielajú písomnosti na adresu uvedenú na prvej strane tejto zmluvy alebo na adresu neskôr písomne oznámenú zmluvnej strane. Písomnosť sa pokladá za doručení aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala zmluvná strana v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.
4. Ak sa ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo neuskutočniteľným, nebude tým dotknutý zvyšok zmluvy a všetky ostatné ustanovenia

zostávajú platné, účinné a vykonateľné v rozsahu stanovenom zákonom. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné alebo neuskutočiteľné ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú svojim zmyslom a významom čo najviac podobné ustanoveniam, ktoré boli neplatné, neúčinné alebo neuskutočiteľné.

5. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán. Zmluvné strany prehlasujú, že neexistujú iné písomné alebo ústne dohody s rovnakým predmetom ako táto zmluva. Ak také existujú, sú neplatné a nahradené touto zmluvou.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že akýkoľvek spor vzniknutý na základe tejto zmluvy bude prednostne riešený vzájomnými mimosúdnyimi rokovaniami. V prípade, ak vzájomné rokovania nebudú úspešné, strany sa zaväzujú riešiť vzniknutý spor prostredníctvom príslušných súdov Slovenskej republiky.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku. Každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité.

V Plešivci, dňa

Prenajíateľ:

Nájomca:

.....
Iveta Šušánová
starosta obce

.....
Kristína Kemzová