

Zmluva o nájme nebytových priestorov

*uzavretá v zmysle § 3 zák. č. 116 / 1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa Občianskeho zákonníka*

Zmluvné strany:

Obec Jasov
sídlo : Námestie sv. Floriána 259/1, 044 23 Jasov
zastúpená : **Marián Dzurik** – starosta obce
IČO : 00 324 264
bank. spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.
č. účtu : SK24 5600 0000 0004 3042 6001

a ko prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“)

a

obchodné meno : **Marianna Idčánová**
miesto podnikania : Ku kachličkární 645/3, 044 23 Jasov
zastúpený : **Marianna Idčánová**
IČO : 50 347 802
zapísaná : v Živnostenskom registri pod č. 830 - 18590

a ko nájomca (ďalej len „nájomca“)

*Zmluvné strany uzavreli dnešného dňa túto
zmluvu o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok :*

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je na základe výpisu z katastra nehnuteľnosti **LV č. 867**, kat. úz. **Jasov**, obec Jasov, okres Košice – okolie, výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to pozemku **parc. reg. „C“ č. 708/1**, vedenej ako: **zastavaná plocha a nádvorie** o výmere **1006 m²** a na nej stojaceho **domu – budovy so súp. č. 24** nachádzajúcej v Jasove na ul. Hlavná 24/108 (ďalej aj „nebytový priestor“ alebo „NP“).
2. Predmetom nájmu je časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v budove so súp. č. 24 podľa bodu 1. tohto článku zmluvy.
3. Celková plošná výmera prenajímaného nebytového priestoru je **155 m²**.

II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu predmetných NP podľa článku I. tejto zmluvy je prevádzkovanie **predajne potravín**.
2. Nájomca sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy, prípadne tieto inému prenajať a uzavrieť s ním podnájomnú zmluvu výlučne len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

III. Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za prenájom predmetných NP spolu s príslušenstvom podľa článku I. tejto zmluvy vo výške **10,45 €/ m² / za kalendárny rok**.
2. Nájomné dohodnuté v bode 1. tohoto článku zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi štvrťročne **po uplynutí príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške 404,94 €** na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy vedený v Prima banke Slovensko, a.s., č. účtu: **IBAN: SK24 5600 0000 0004 3042 6001**, a to najneskôr **do 15. dňa** po uplynutí príslušného kalendárneho štvrťroka.
3. Takto dohodnuté nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na jeho bankový účet uvedený v bode 2. tejto zmluvy s tým, že jednotlivé platby musia byť pripísané najneskôr v dohodnutý deň na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania s úhradou splatného nájomného, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **0,05 %** z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do zaplatenia.
5. V cene nájmu podľa tejto zmluvy **nie sú** zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním predmetného NP (t. j. dodávka plynu, vodné a stočné, elektrickej energie a odvoz komunálneho odpadu, prípadne ďalšie služby). Nájomca je povinný po uzavretí tejto nájomnej zmluvy si zabezpečiť jednotlivé odbery sám na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ je oprávnený žiadať zvýšené nájomné s ohľadom na možný pohyb cien a mieru inflácie. Zmena výšky nájomného bude upravená formou písomného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve. Podkladom na takéto úpravy výšky nájomného bude oficiálne stanovená miera inflácie oznámená Štatistickým úradom SR. Nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého platobného termínu po podpise písomného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve oboma zmluvnými stranami.
7. Prenajímateľ je rovnako oprávnený žiadať zvýšené nájomné na základe Všeobecne záväzného nariadenia obce Jasov prijatého jeho obecným zastupiteľstvom, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti predmetného Všeobecne záväzného nariadenia. Zmena výšky nájomného bude upravovaná formou písomného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve podpísaného obom zmluvnými stranami.
8. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi ako aj zádržné právo k týmto veciam, s tým, že najneskôr do 8 dní je povinný prenajímateľ podať žiadosť na príslušný súd o súpis hnutelných vecí.

IV. Doba a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu 5 rokov**, so začiatkom doby nájmu odo dňa **01.09.2021 do 01.09.2026**.
2. Nájomná zmluva zaniká :
 - uplynutím doby nájmu
 - písomnou výpoveďou
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - zánikom predmetu nájmu
3. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu kedykoľvek, pričom **výpovedná lehota je jednomesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovacou adresou nájomcu bude adresa miesta podnikania nájomcu, t. j. Marianna Idčánová, Ku kachličkární 645/3, 044 23 Jasov, a v prípade ak preukázateľne

odoslanú poštu sa nepodari doručiť na túto adresu nájomcu, považuje sa zásielka za doručenú uplynutím 5 dní odo dňa jej odoslania.

4. Nájomca prehlasuje a zároveň sa zaväzuje, že si pri ukončení predmetného nájomného vzťahu v akejkoľvek forme nebude od prenajímateľa žiadať žiadnu finančnú náhradu z titulu vykonaných zmien v predmetných NP, a to ani za predpokladu, že tým došlo k zhodnoteniu veci.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmetné nebytové priestory spolu s príslušenstvom najneskôr do 15 dní od skončenia nájmu v stave, v akom ich prevzal s ohľadom na primeranú mieru opotrebenia. Za obdobie od skončenia nájmu do skutočného vypratania prenajatého nebytového priestoru najviac však za obdobie 15 dní, je povinný nájomca zaplatiť úhradu, ktorá sa určí ako pomerná časť splátky nájomného. Ak nájomca nevyprace nebytový priestor do 15 dní od skončenia nájmu, prenajímateľ mu môže za každý ďalší deň omeškania s plnením tejto povinnosti vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške 33,-€. V takomto prípade je nájomca povinný zmluvnú pokutu prenajímateľovi na jeho písomnú výzvu zaplatiť.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať uvedené NP len na účel, ktorý bol dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca nesmie uvedené NP prenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám.
3. Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočných odkladov potrebu väčších opráv predmetných NP, ináč zodpovedá za vzniknutú škodu, ako aj za škodu vzniknutú svojim nedbanlivostným konaním.
4. Nájomca je povinný si sám hradiť drobné opravy v NP súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou NP (napr. oprava zámkov, batérii, rozbitých okien atď.).
5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie predpisov o protipožiarnej ochrane a vybavenie predmetných NP hasiacim zariadením, ako aj za škodu spôsobenú v dôsledku ich porušenia.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že prenajímané nebytové priestory má poistené proti bežným živelným pohromám, pričom nájomca je oprávnený si poistiť svoje hnuiteľné veci a zariadenia umiestnené v prenajímaných nebytových priestoroch.
7. Nájomca môže vykonať podstatné zmeny a stavebné úpravy v predmetných NP len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
8. Nájomca je zodpovedný za čistenie vstupných a priľahlých chodníkov k predmetnému NP, vrátane ich zimnej údržby a zodpovedá za prípadne škody na majetku a zdraví tretích osôb, ktoré vzniknú z dôvodu zanedbania tejto povinnosti.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých NP za účelom kontroly spôsobu a účelu ich využívania. V prípade havárie je povinný bezodkladne po vyrozumení, umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v priestoroch predmetných NP. Inak zodpovedá za škody, ktoré vznikli nesplnením tejto povinnosti.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu zabezpečiť jeho nerušený výkon.
2. Prenajímateľ má právo vykonať kontrolu, či sa NP užívajú riadnym spôsobom a v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, poškodenie alebo zničenie hnuiteľného majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v priestoroch predmetu nájmu.

16

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť zverejnením predmetnej zmluvy na úradnej tabuli prenajímateľa a jeho webovom sídle.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len formou písomného dodatku, schváleného a podpísaného oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že podpisom tejto zmluvy sa rušia všetky predchádzajúce písomné vyhotovenia nájomných zmlúv ako aj ústne dohovory medzi zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po 1 obdrží každá zmluvná strana.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Jasove, 31.8.2021

Prenajímateľ :

Ob
v z



Nájomca :

Marianna Idč

