

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Jabloň,

Jabloň č. 75, 067 13 Rokytov pri Humennom

zastúpená: Vladimír Koscelník, starosta obce

IČO: 00323055

Bankové spojenie: PRIMA BANKA SLOVENSKO, a. s., pobočka Humenné

IBAN: SK06 5600 0000 0042 1097 3001

(ďalej aj ako „Prenajímateľ“) na strane jednej

a

Nájomca:

Július Tkáč

Podnikajúci pod obchodným menom: SINH, s. r. o.

so sídlom: JABLOŇ 114

Zapísaný: OÚ Humenné, č. živnosten. registra OU HE OZP 2020/006507-2

IČO: 53092465

Bankové spojenie: PRIMA BANKA SLOVENSKO, a. s., pobočka Humenné

IBAN: SK50 5600 0000 0089 7890 4001

(ďalej aj ako „Nájomca“) na strane druhej

Prenajímateľ a Nájomca v texte zmluvy spoločne aj ako „zmluvné strany“

sa dohodli na uzavretí tejto **zmluvy o nájme nebytového priestoru** (ďalej len „Zmluva“) za nasledujúcich podmienok :

článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto Zmluve a to v súlade s príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj v súlade so zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. (ďalej len „Zákon“) v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – budovy súpisné číslo 50, popis stavby: budova Základnej školy, postavenej na parcele CKN č. 85 o výmere 1138 m² zastavaná plocha a nádvorie, všetko zapísané na LV č. 281 vydaného Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor pre Okres: Humenné, Obec: Jabloň, Katastrálne územie Jabloň.
3. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenajíma Nájomcovi do odplatného užívania časť nebytového priestoru uvedeného v článku I. bod 2. tejto Zmluvy špecifikovaného v článku II. bod 1. tejto Zmluvy.

článok II.

Predmet nájmu

1. Predmetom tohto nájmu je časť nebytového priestoru budovy Základnej školy súpisné číslo 50 o výmere 46,7 m² zobrazeného v náčrte, ktorý bude neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy (ďalej len Predmet nájmu).
2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi podľa ustanovenia § 2 Zákona.
3. Nájomca protokolárne preberie Predmet nájmu od Prenajímateľa na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu iba na účely prevádzkovania jeho podnikateľskej činnosti uvedenej v živnostenskom oprávnení (vo výpise z obchodného registra)

článok III.

Účel a spôsob užívania Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu za účelom prevádzky Pizzérie a Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na tento dohodnutý účel, pričom nesmie v tejto prevádzke predávať alkoholické a tabakové výrobky. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy.
2. Akékoľvek úpravy prenajatého priestoru môže Nájomca vykonať vždy len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa na základe písomnej žiadosti Nájomcu a výlučne na jeho vlastné náklady, bez nároku na refundáciu zo strany Prenajímateľa .
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca znáša zo svojho aj náklady vynaložené na úpravu Predmetu nájmu pred podpisom tejto Zmluvy a nemá nárok na ich refundáciu zo strany Prenajímateľa.
4. Nájomca nesmie Predmet nájmu alebo jeho časť dať počas doby trvania tejto Zmluvy do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.

článok IV.

Doba nájmu a jeho skončenie

1. Nájomný vzťah uzatvorený touto Zmluvou sa uzatvára s účinnosťou odo dňa 01.06.2020 na dobu určitú do dňa 1 rok (neurčitú).
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
3. Nájomný vzťah medzi Zmluvnými stranami zaniká uplynutím dohodnutej doby, na ktorú sa táto Zmluva uzatvára. Nájomný pomer založený touto Zmluvou je možné taktiež skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
4. Prenajímateľ má právo vypovedať platnosť Zmluvy z týchto dôvodov :
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - b) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu závažne porušujú pokoj alebo poriadok,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - e) Nájomca je v omeškaní s platením Nájomného a služieb spojených s nájmom viac ako 14 (štrnásť) kalendárnych dní.

5. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený aj odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby spojené s nájmom o viac ako 21 (dvadsaťjeden) kalendárnych dní. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi.
6. Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade závažného porušenia povinnosti druhej Zmluvnej strany.
Za závažné porušenie povinnosti sa považuje na strane Prenajímateľa nemožnosť ponechania Predmetu nájmu Nájomcovi do užívania na dohodnutý účel uvedený v čl. III. tejto Zmluvy.
Za závažné porušenie povinnosti sa považuje na strane Nájomcu, ak nebude užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel a spôsobom dohodnutým touto Zmluvou.
Za závažné porušenie Nájomnej zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou sa bude považovať aj porušenie povinnosti z Nájomnej zmluvy, na ktoré bola druhá Zmluvná strana písomne upozornená a následky porušenia zmluvnej povinnosti neodstránila ani v lehote 15 (pätnástich) kalendárnych dní od prevzatia písomného upozornenia.
7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy, pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví Zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené Zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
9. Výpoveď Zmluvy alebo odstúpenie od Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej Zmluvnej strane. Výpoveď zo Zmluvy alebo odstúpenie od Zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede Zmluvy alebo odstúpenie od Zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou, ktorej je doporučená písomnosť adresovaná a určená, pričom písomnosť sa bude považovať za doručенú momentom odmietnutia jej prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v tom prípade, ak adresát doporučenú zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy pre doručovanie písomností alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej písomnosti späť do dispozície odosielateľa, i keď sa adresát písomnosti o jej obsahu nedozvedel.

článok V.

Nájomné, jeho výška, úhrada a splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 80,00 € (slovom osemdesiat eur).
2. Dohodnuté nájomné bude Nájomca platiť Prenajímateľovi v pravidelných štvrtročných splátkach vždy najneskôr do posledného kalendárneho dňa príslušného štvrtroka na bankový účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zmene podmienok rozhodných pre ročnú výšku nájomného v dôsledku inflácie sa táto skutočnosť premietne do výšky mesačného nájomného dodatkom k tejto Zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi zálohovite platby za služby spojené s nájmom, a to mesačne :

- Vodné a stočné bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi raz mesačne podľa stavu vodomera. Vodné – 0,75 €/m³, Stočné – 0,70 €/m³
- Komunálny odpad vo výške 5,00 €/mesiac v lehote spolu s nájomným.
- Elektrickú energiu bude Prenajímateľ Nájomcovi fakturovať podľa stavu elektromera a zálohová výška platby bude dohodnutá osobitným dodatkom k tejto Zmluve.

článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca sa zaväzuje realizovať stavebné úpravy a zmeny na Predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a po splnení ostatných podmienok, ktoré vyžadujú platné právne predpisy a zároveň po ukončení nájmu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu v súlade s fotodokumentáciou Predmetu nájmu vyhotovenou pri protokolárnom odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľom do dočasného užívania Nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu v prevádzky schopnom stave na dohodnutý účel a po skončení nájmu ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas celej doby nájmu nebude obmedzovať vstup do Predmetu nájmu pre Nájomcu, jeho zamestnancov, klientov, obchodných partnerov a pre spolupracujúce osoby.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu vykonať tieto oznámené a iné nevyhnutné opravy, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu. Drobnou opravou a bežnou údržbou sa rozumie oprava, pri ktorej náklad v jednotlivom prípade nepresahuje 160,00 € (slovom jednostašesťdesiat eur). Ak sa na tej istej veci vykonáva viac opráv, rozhodujúci je súčet nákladov na všetky opravy na tej istej veci.
7. Nájomca je oprávnený umiestniť informačné a propagačné tabule na Predmete nájmu na základe písomného súhlasu Prenajímateľa.
8. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu resp. jeho časť do podnájmu tretej osobe.
9. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob vrátane poistenia škôd pri výkone podnikateľskej činnosti si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady s tým, že v lehote najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy, je povinný fotokópiu poistnej zmluvy predložiť Prenajímateľovi. Poistenie Predmetu nájmu zabezpečí Prenajímateľ na vlastné náklady.
10. Nájomca sa zaväzuje, že pred uzatvorením dohodnutého nájomného pomeru s Prenajímateľom si zabezpečí od všetkých príslušných orgánov štátnej správy a miestnej samosprávy povolenia na prevádzkovanie dohodnutej podnikateľskej činnosti.
11. Nájomca vystupuje ako samostatný právny subjekt a je povinný plniť povinnosti vyplývajúce z tohto právneho postavenia, najmä si splniť všetky ohlasovacie povinnosti

voči úradom tak, aby Prenajímateľ nemohol byť za prípadné nesplnenie týchto povinností sankcionovaný.

12. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 124/2006 Z.z. o Bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) v znení neskorších predpisov a ustanovení ostatných platných právnych predpisov súvisiacich so zabezpečením BOZP. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2011 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ustanovení a ostatných platných právnych predpisov súvisiacich so zabezpečovaním ochrany pred požiarmi a zabezpečovať výkon povinnosti z nich vyplývajúcich.
13. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Nájomca uviedol Predmet nájmu ako svoju prevádzkareň v živnostenskom registri, resp. v inom registri vedenom podľa osobitných predpisov upravujúcich podnikateľskú činnosť.
14. Prenajímateľ je povinný:
 - zdržať sa akýchkoľvek zásahov, ktorými by rušil užívacie práva Nájomcu,
 - umožniť Nájomcovi zriadenie vlastných telefónnych liniek a internetového alebo iného dátového pripojenia v Predmete nájmu a za týmto účelom mu poskytnúť potrebnú súčinnosť,
 - zabezpečovať opravy a údržbu Predmetu nájmu na vlastné náklady, s výnimkou bežných opráv a údržby, ktoré si zabezpečuje Nájomca podľa tejto Zmluvy.

článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a dodatky k tejto Zmluve, sa musia dohodnúť písomne na základe súhlasu oboch zmluvných strán.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia, pričom má každé platnosť originálu.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Súpis vnútorného vybavenia Predmetu nájmu a Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpísali.

V Jabloni dňa 01. 06. 2020

V Jabloni dňa 01. 06. 2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
pečiatka a podpis
zástupcu obce Jablň

.....
pečiatka a podpis