

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Právnická osoba:

Názov: **Obec Dubovica**
Sídlo: **Dubovica 190, 082 71 Lipany, okres Sabinov**
IČO: **00 32 69 92**
DIČ: **2020711440**
Registrácia: **Okresný úrad Okresný úrad Prešov, Číslo živnostenského registra: 708-13699**
Zastúpenie: **Ladislav Timčo – starosta,**
Email: **info@obecdubovica.sk**
Tel. kontakt: **+421 918 421 461**
Bankové spojenie: **SK70 0200 0000 0000 0632 3572**

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Právnická osoba:

Obchodné meno: **KARMEN – veľkoobchod potravín s.r.o.**
Sídlo: **Strojnícka 15, 080 01 Prešov, okres Prešov**
IČO: **36 447 269**
DIČ: **2020010773**
IČ DPH: **SK2020010773**
Registrácia: **Vložka číslo: 10382/P, Okresný súd Prešov, Oddiel: Sro**
Email:
Tel. kontakt:

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „Zmluvné strany" alebo „Strany“.

I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku **parc. č. KN-C 43, k.ú. Dubovica** a stavby so **súpisným číslom 341** popis stavby **Polyfunkčný objekt** nachádzajúca sa **na pozemku s parc. č. KN-C 43, evidované Okresným úradom Sabinov, katastrálny odbor pre okres: Sabinov, obec: Dubovica, katastrálne územie: Dubovica.**
- 1.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na **parcele č. KN-C 43**, popis stavby **Polyfunkčný objekt, situované na prízemí** a špecifikované v bode 1.1 Zmluvy, **o výmere SPOLU 104,32m²** (ďalej len „Predmet nájmu“) vyznačené na mape tvoriacej Prílohu č. 1. Zmluvy.

- 1.3 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu a súčasne so záväzkom Nájomcu Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom a platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne ako **nebytové priestory – predajňa potravín**, na účely súvisiace s predmetom činnosti Nájomcu uvedenom vo výpise z obchodného registra Nájomcu, ktorý tvorí Prílohu č. 2. Zmluvy.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Nájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre výkon nájomného práva.

III. Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať nasledovné platby:
- nájomné** za Predmet nájmu vo výške **313,-EUR (slovom: tristottrinásť eur)** mesačne,
 - úhrada za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (*dodávka plynu, dodávka teplej a studenej vody, dodávka elektriny, vodné a stočné, internet*) **nieje zahrnutá v cene mesačného nájomného**,
 - pred podpisom tejto zmluvy uhradil nájomca na bankový účet prenajímateľovi **trojmesačnú zábezpeku** nájomného vo výške **939,-Eur (slovom: deväťstottridsaťdeväť eur)**.
- 3.2 Nájomné je splatné vždy mesačne, a to **k 15. dňu kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Nájomca je povinný uhradiť nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Spolu s nájomným je splatná aj úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (bod 3.1 písm. b) tohto článku Zmluvy).
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškanií so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody nad rámec uhradenej zmluvnej pokuty.
- 3.5 Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení zmeniť výšku nájomného a výšku paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a to každý kalendárny rok úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Za základ pre výpočet zvýšenej paušálnej úhrady za služby pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška paušálnej úhrady za služby v predchádzajúcom kalendárnom roku. Pod kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 1.1. do 31.12. (I. kalendárny rok) príslušného roka. Prvé zvýšenie/zníženie úhrady za služby môže Prenajímateľ uplatniť v I. kalendárnom roku **2024**.
- 3.6 Zvýšenie nájomného alebo paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, je účinné od toho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo Nájomcovi oznámenie o zmene výšky úhrady doručené. Prenajímateľ je povinný zmenu výšky oznámiť Nájomcovi písomne.
- 3.7 Nájomca nemá právo započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 3.8 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli že v prípade odstúpenia od tejto zmluvy s podmienkou 3-mesačnej výpovednej lehoty z ktorejkoľvek zmluvnej strany je Prenajímateľ povinný vrátiť

aliquótnu časť zaplateného nájomného preddavku na bankový účet nájomcu a to bezodkladne do 7dní od platného odstúpenia z nájomnej zmluvy podľa článku VII.

IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**, a to **od 13.09.2023 na dobu neurčitú**.

V.

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ho po celý čas nájmu udržiavať. V prípade, ak Predmet nájmu bude možné v určitom období užívať za zhoršených podmienok, ako sú podmienky obvyklé, z dôvodu, ktorý nespôsobil Nájomca, má Nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného za dané obdobie. Právo na poskytnutie zľavy je potrebné uplatniť u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim, inak právo Nájomcu na zľavu zaniká.
- 5.2 Nájomca sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s Predmetom nájmu.
- 5.3 Prenajímateľ zodpovedá za poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a zaväzuje sa takéto služby poskytovať riadne a včas.
- 5.4 Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb, ako aj účty za pripojenia na sieť internet priamo poskytovateľom telekomunikačných a internetových služieb.

VI.

Užívanie predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme.
- 6.2 Nájomca nemá právo postúpiť svoje práva/povinnosti z tejto Zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.3 Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „Úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. K udeleniu súhlasu musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov. Akékoľvek Úpravy v Predmete nájmu resp. jeho časti budú Nájomcom odstránené na jeho náklady pred ukončením platnosti tejto Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ nedovolí, aby určité Úpravy vykonané Nájomcom zostali v Predmete nájmu naďalej.
- 6.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete

- nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 6.5 Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, sa zaväzujú dodržiavať pokoj, poriadok a bezpečnosť v Predmete nájmu, nerušiť užívacie právo ostaným nájomcom a tiež udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v priestoroch priľahlých k Predmetu nájmu.
- 6.6 Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu hradí Nájomca.
- 6.7 Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení ktoré sú súčasťou budovy (výťahy, bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje v spoločných priestoroch) zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu, resp. budovy, kde v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
 - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,
- tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
- 6.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6.9 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky (ak sú povinné), vybavenie s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad, resp. oprávnenie. Predpísané revízie na zariadenia, ktoré nie sú súčasťou budovy (hasiace prístroje v Nebytových priestoroch, elektrospotrebiče, stroje a zariadenia nájomcu) zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.

VII.

Skončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ a Nájomca môžu túto Zmluvu písomne vypovedať pred skončením doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a to aj bez uvedenia dôvodu.
- 7.2 **Výpovedná lehota je trojmesačná** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 7.3 Nájom tiež zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu

- b) písomnou dohodou Zmluvných strán;
- c) zánikom Predmetu nájmu;
- d) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu;
- e) smrťou Nájomcu, ktorý je fyzickou osobou, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol Nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia Prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, a právny nástupca v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.

- 7.4 Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade hrubého porušenia povinností druhej Zmluvnej strany. Za hrubé porušenie povinností sa považuje na strane Prenajímateľa nemožnosť prenechania Predmetu nájmu do užívania na dohodnutý účel po dobu dlhšiu ako tridsať dní a na strane Nájomcu omeškanie s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať dní alebo porušenie ktorejkoľvek z povinností Nájomcu uvedenej v Článku VI. tejto Zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
- 7.5 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
- 7.6 Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu a obe Zmluvné strany podpísali písomný protokol, v opačnom sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **30,- EUR (slovom: tridsať Eur)** za každý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu.

VIII.

Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1 Poistenie nehnuteľnosti (budovy), v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú, zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
- 8.2 Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ny majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu. Na majetok Nájomcu umiestnený v Predmete nájmu sa nevzťahuje poisťovacia zmluva, ktorou je poistený majetok Prenajímateľa.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
- 8.4 V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

IX.

Ostatné dojednania

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zabezpečovať výkon správy budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu.
- 9.2 S výnimkou živeľnej pohromy alebo podozrenia zo spáchania trestnej činnosti tretích osôb, má Prenajímateľ právo vstúpiť do Nebytových priestorov len v sprievode Nájomcu. Pre prípad potreby okamžitého zásahu zo strany Prenajímateľa je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi kľúče od Nebytových priestorov v zapečatenej obálke a to najneskôr v lehote 10 dní od podpisu tejto Zmluvy.

X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva v plnom rozsahu nahrádza všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody a zmluvy uzavreté medzi Prenajímateľom a Nájomcom. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky.
- 10.2 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, spory alebo sporné nároky sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody. Ak zmierlivé riešenie sporu nebude možné, bude v spore rozhodovať vecne a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 10.3 Všetky zmeny, dodatky a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia písomne na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 10.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.5 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
- 10.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 10.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vdňa

Prílohy:

Príloha č. 1: Náčrt umiestnenia Predmetu nájmu

Príloha č. 2: Aktuálny výpis z obchodného registra Nájomcu

.....
Prenajímateľ
Obec Dubovica
v zastúpení
Ladislav Timčo - starosta

.....
Nájomca
KARMEN – veľkoobchod
potravín s.r.o.