

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Kolinovce

053 42 Kolinovce

IČO: 00 329 266 DIČ: 2021331466

- v zastúpení: Vincent Bača, starosta
- bankové spojenie: SK67 5600 0000 0034 0174 3001 (ďalej len prenájomca)

a

Nájomca:

Paciga s.r.o.

sídlo: Zimná 88, 052 01 Spišská Nová Ves

IČO: 36 582 115 DIČ: 202 186 4625

DIČ SK: 202 186 4625

- spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vložka č. 15192/V
- v zastúpení: Mgr. Ján Paciga, konateľ
Ing. Tatiana Almášiová, konateľ
- bankové spojenie: Unicredit Bank, a.s. Bratislava, č. SK43 1111 0000 0013 5616 7009 (ďalej len nájomca)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony.

Článok 1. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je, okrem iných, výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území: Kolinovce, obec: Kolinovce, okres: Spišská Nová Ves, zapísané u Okresného úradu Spišská Nová Ves, odbor katastrálny, na LV č. 1, v registri „C“, a to:

- stavba s.č. 129 – Obecný úrad, na parcele č. 83, v celosti,
- pozemok – parcela č. 83, vo výmere 1933 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, v celosti.

Na uvedených nehnuteľnostiach nie sú žiadne tarchy ani iné obmedzenia.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na užívanie nehnuteľnosti, a to nebytové priestory – prízemné miestnosti vo výmere 90,4 m², tak ako sú konkretizované v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi hnutel'né veci, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ prehlasuje, že neexistujú žiadne okolnosti, vrátane práv tretích osôb, ktoré by mu akýmkoľvek spôsobom znemožňovali, alebo ho obmedzovali v jeho práve túto zmluvu uzavrieť. Zároveň prenájomca prehlasuje, že súhlas s prenájomom majetku obce s osobitným zreteľom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva prenájomca č.3/2014 zo dňa 15.08.2014.

Článok 2. Účel nájmu

Prenajímané nehnuteľnosti, a to nebytové priestory tvoriace predmet nájmu, budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom prevádzkovania maloobchodnej predajne potravín a rozličného tovaru.

Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je podľa stavebno-technického určenia vhodný pre vyššie uvedený účel nájmu a toto užívanie zodpovedá charakteru predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok 3. Doba nájmu

Prenajímateľ prenája predmet nájmu nájomcovi a nájomca bude predmet nájmu užívať na dobu určitú **od 01.11.2018 do 31.10.2028.**

Článok 4. Nájomné a spôsob jeho úhrady

Výška nájomného za nebytové priestory je určená dohodou zmluvných strán v sume: 200,- EUR mesačne, slovom: dvesto eur.

V uvedenej cene nie sú zahrnuté ostatné náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. dodávky tepla, elektriny, vody, vývoz odpadu, žumpa a iné.

Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ do 15-tich dní po uplynutí príslušného kalendárneho polroka.

Nájomcovi vzniká povinnosť platiť nájomné od 01.11.2018.

Platba nájomného bude uskutočňovaná po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca. Vyúčtovanie nájomného prenajímateľ zrealizuje vystavením faktúry, a to do 7. dní po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca.

Nájomca je povinný uhrádzať nájom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.

V prípade omeškania s úhradou nájomného, má právo prenajímateľ uplatňovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžného nájomného za každý deň omeškania s úhradou nájmu.

V prípade, ak bude môcť nájomca užívať predmet zmluvy iba obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z ceny nájomného.

Výšku nájomného má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť v prípade, že dôjde k zvýšeniu základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky podľa § 17 ods. 1 zákona č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v platnom znení. V deň podpisu tejto zmluvy je základná úroková sadzba ECB vo výške: 0,00% ročne. V prípade, že dôjde k zvýšeniu tejto úrokovej sadzby, výška nájomného sa zvýši od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po zvýšení úrokovej sadzby.

Článok 5.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nehnuteľnosti v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že nehnuteľnosti v takom stave preberá. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve.

Nájomca je povinný zabezpečiť, aby predmet nájmu zodpovedal predpisom o ochrane pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygieny práce.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv nehnuteľností, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

Nájomca je oprávnený zariadiť predmet zmluvy a vnieť majetok podľa vlastného uváženia, avšak je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy, a to i požiarnu ochranu.

Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou zamestnancov na nehnuteľnostiach. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu na vlastné náklady, nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladov od prenajímateľa. Rozsah bežnej údržby, ktorú je povinný vykonávať nájomca na vlastné náklady, je daný obvyklým rozsahom, ktorý je bežný pri prenášaní nehnuteľností. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať potrebné revízie a skúšky zariadení v prenajatých nebytových priestoroch, pri ktorých to požadujú platné právne predpisy, a to v rozsahu v týchto stanovenom.

V prípade vzniku havarijných situácií, kedy na odstránenie takejto situácie je potrebné vykonať práce nad rámec bežnej údržby a objektívne nájomca nemôže získať súhlas prenajímateľa, môže tieto práce vykonať aj bez súhlasu prenajímateľa. Musí však zabezpečiť, aby vynaložené náklady nepresiahli obvyklé náklady, v opačnom prípade znáša sám tú časť nákladov, ktoré sú nad rámec obvyklých nákladov.

Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti umožniť prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do prenajatého priestoru za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok, za účelom kontrol a odstránenia väd.

Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní dodržiavať všetky zákonné normy a predpisy v oblasti ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny práce, ochrany životného prostredia, ochrany vôd a nakladania s odpadmi.

Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosti alebo ich časť, ktoré sú predmetom nájmu, do podnájmu iným osobám.

Nájomca berie na vedomie, že je povinný zreteľne označiť prenajaté priestory, ktoré sú predmetom nájmu, označením nájomcu (obchodné meno, právna forma, sídlo, IČO, údaj o zodpovednej osobe).

Článok 6. Skončenie nájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára, tak ako je vyššie uvedené, na dobu určitú od 01.11.2018 do 31.10.2028.

Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby alebo dohodou zmluvných strán.

Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu písomne z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca užíva priestory v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a nákladov spojených s užívaním nehnuteľností,
- c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory,
- d) ak nájomca svojou činnosťou vykonávanou v prenajatých priestoroch obťažuje nad mieru obvyklú iných nájomcov, resp. tretie osoby,
- e) ak nájomca nebude využívať prenajaté priestory na účel, na ktorý boli prenajaté,
- f) prenájomca môže vypovedať zmluvu aj z iných dôvodov, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, prípade aj bez uvedenia dôvodu.

Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu len z dôvodov, ktoré sú špecifikované v zákone č. 116/1990 Zb. v platnom znení - § 9 ods. 3.

Výpovedná lehota je trojmesačná tak pre prenájomcu ako i pre nájomcu a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

Výpoveď sa pokladá za doručenie, ak bude zaslaná na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá je zapísaná v obchodnom registri, a to i v prípade, že bude zásielka vrátená z akéhokoľvek dôvodu ako neprevzatá zásielka.

Zmluvné strany uvedené berú na vedomie a s takýmto postupom súhlasia.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca bude v omeškaní s úhradou nájomného a nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu o viac ako 50 dní. Pri odstúpení od tejto zmluvy dohodnuté sankcie, práva prenájomcu vyplývajúce z ukončenia nájmu zostávajú v platnosti, napr. dohoda o zmluvnej pokute a vrátenie priestorov.

Odstúpenie od zmluvy sa pokladá za doručenie, ak bude zaslané na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá je zapísaná v obchodnom registri, zásielka sa považuje za doručenie i v prípade, ak bude zásielka vrátená z akéhokoľvek dôvodu ako neprevzatá zásielka.

Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu, opraviť poškodenia, za ktoré zodpovedá a vypratať ho tak, aby sa tam nenachádzali veci v jeho vlastníctve, alebo vo vlastníctve tretích osôb. Ku dňu ukončenia nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí – návrh protokolu predkladá nájomca. Odovzdať prenajaté priestory je povinný štatutárny orgán nájomcu alebo ním písomne splnomocnená osoba. Ak nájomca pri odovzdaní priestorov po skončení nájmu poruší niektorú z uvedených povinností a preto prenájomca odmietne priestor prevziať, je nájomca povinný naďalej platiť dohodnuté nájomné a zároveň zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR za každý deň omeškania s riadnym odovzdaním priestorov.

Tak ako je vyššie uvedené, i v prípade, že dôjde k odstúpeniu od zmluvy, ustanovenia o zmluvnej pokute zostávajú ďalej v platnosti.

Ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá nájomcovi nebytové priestory a nevykoná tak ani po doručení písomnej výzvy prenajímateľa, alebo ich odmietne odovzdať, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku hodnoty dohodnutého mesačného nájomného a poskytnutých služieb za každý začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Na doručovanie platia podmienky tak ako sú vyššie uvedené pri výpovedi a odstúpení od zmluvy a taktiež zmluvná pokuta platí i v prípade, že dôjde k odstúpeniu od zmluvy.

Článok 7.

Záverečné ustanovenia a iné dojednania

Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve, ktoré budú podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.

Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia zmluvy.

Zmluvné strany sa zaväzujú informovať bezodkladne o skutočnostiach a ich zmenách, ktoré súvisia s touto zmluvou.

Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory prednostne dohodou mimosúdne.

Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán, zmluva nadobúda právnu účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, § 47a Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ:

Obec Kolinovce
- v zast. Vincent Bača, starosta



V Spišskej Novej Vsi dňa 17.10.2012

Nájomca:

Paciga s.r.o, sídlo: Zimná 88,
052 01 Spišská Nová Ves
v zast. Mgr. Ján Paciga, konateľ
Ing. Tatiana Almášiová, konateľ

Paciga s.r.o.
Zimná 88, Spišská Nová Ves
IČO: 482115
tel./fax: 052 207 299