

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 633 a nasl. Občianskeho zákonníka v aktuálnom znení medzi

Prenajímateľ: **Obec Nižný Hrabovec**
Nižný Hrabovec 407, 094 21 Nižný Hrabovec
IČO: 00332593

V mene prenajímateľa koná: Mgr. Marcela Pčolinská, starostka obce
Bankové spojenie : SK78 0200 0000 0000 2032 3632

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Hrabovčan s.r.o.**
Nižný Hrabovec 153
094 21 Nižný Hrabovec
IČO: 52295478
V mene nájomcu koná: Alena Hovancová
konateľka
Bankové spojenie: SK72 0900 0000 0051 5664 4710

(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - budovy so súpisným číslom 153, postavenej na parcele registra KN“C“, parc. č.: 71, evidovanej okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 810, vedenom pre okres Vranov nad Topľou, obec Nižný Hrabovec, katastrálne územie Nižný Hrabovec (ďalej aj ako „budova“).
2. Nájomca je osobou vykonávajúcou podnikateľskú činnosť, ktorá má za týmto účelom záujem užívať predmet nájmu.

Čl. II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor – predajňa kvetín a záhradníckych potrieb, nachádzajúci sa v budove podľa Čl. I. odseku 1 tejto zmluvy, pozostávajúci z:

- nebytového (hlavného) priestoru – predajňa o výmere 41,61 m²,
- sklad o výmere 2,37 m²
- toalety o výmere 2,00 m²,

(ďalej spolu len ako „**nebytový priestor**“ a/ alebo „**predmet nájmu**“)

a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a platby za služby súvisiace s nájmom v súlade s Čl. III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

2. K predmetu nájmu prislúchajú tiež spoločné priestory o výmere **0,75 m²** (ďalej len ako „**spoločné priestory**“), ktoré je nájomca oprávnený užívať výlučne spolu s predmetom nájmu.
3. Účelom, na ktorý sa predmet nájmu prenecháva nájomcovi do užívania je **prevádzkovanie predajne** v zmysle jeho podnikateľského oprávnenia (ďalej len „**účel nájmu**“). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu a spoločné priestory na iný účel, ako na účel nájmu podľa tohto článku zmluvy.

Čl. III.

Nájomné a platby za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1,- €** (slovom: jedno *euro*) mesačne.
2. mesačne (ďalej len „**nájomné**“). Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa začatia nájmu, pozadu a to do 15. dňa nasledujúceho mesiaca (napr. nájomné za máj 2020 je splatné 15. júna 2020 a pod.), a to na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Pre účely výpočtu výšky nájmu a výšky platieb za služby spojené s nájmom sa za plochu, ktorú nájomca na podklade tejto zmluvy užíva považuje plocha vo výmere 46,73 m², ktorá pozostáva z plochy predmetu nájmu vo výmere 45,98 m² a z pomernej časti spoločných priestorov vo výmere 0,75 m².
4. Zmluvné strany sa dohodli na platbách za časť prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, a to konkrétne nákladov na **plyn, elektrina, voda** (ďalej len „**služby spojené s nájmom**“) vo výške určenej pomerom výmery užívanej plochy podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy a celkovej plochy budovy. Platby za služby spojené s nájmom budú nájomcom uhrádzané mesačne – vo forme účasti na preddavkových platbách, a to spolu s nájomným na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Výška platieb za služby spojené s nájmom pre rok 2020 bude nájomcovi zo strany prenajímateľa písomne oznámená – výška platieb za služby spojené s nájmom v nasledujúcich rokoch bude upravená v nadväznosti na určenie výšky zálohových platieb zo strany dodávateľa služieb. Novú výšku platieb za služby spojené s nájmom je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi do 30 dní odo dňa oznámenia nových zálohových platieb zo strany dodávateľa. Nájomca je povinný uhrádzať platby za služby spojené s nájmom v novej výške odo dňa zvýšenia zálohových platieb zo strany dodávateľa.
5. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi skutočnú výšku nákladov na služby spojené s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok a výšku podielu na preplatku, resp. nedoplatku pripadajúceho na nájomcu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry zo strany dodávateľa služieb spojených s nájmom prenajímateľovi.
6. Pokiaľ bude skutočná výška nákladov na služby spojené s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok, pripadajúca na nájomcu vyššia ako čiastka zaplatená nájomcom v priebehu predchádzajúceho kalendárneho roka podľa odseku 3. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť

prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu, a to do 14 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy.

7. Pokiaľ bude skutočná výška nákladov na služby spojené s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok, pripadajúca na nájomcu nižšia ako čiastka zaplatená nájomcom v priebehu predchádzajúceho kalendárneho roka podľa odseku 3. tohto článku zmluvy, vzniká nájomcovi nárok na započítanie preplatku na ďalšiu platbu za služby spojené s nájmom.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prerušenie, alebo zastavenie dodávok plynu nezakladá právo nájomcu neplniť akýkoľvek záväzok podľa tejto nájomnej zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ostatné prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu – náklady na elektrickú energiu, vykurovanie, vodné, stočné, odvoz smeti a pod., nie sú zahrnuté v nájomnom ani v platbách podľa odseku 3. tohto článku zmluvy, a tieto si nájomca uhrádza sám.

Čl. IV.

Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru sa začína dňa 15.04.2020 (ďalej len „**deň začatia nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa. Odstúpenie od zmluvy musí byť uskutočnené v písomnej forme a musí byť doručené nájomcovi.
4. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu.
5. V prípade skončenia tejto zmluvy výpoveďou sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch ustanovených zákonom, ako aj v prípade ak:
 - a) nájomca o viac ako 60 dní mešká s platením nájomného alebo platieb za služby spojených s nájmom,
 - b) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s účelom nájmu.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy sa nájom nebytových priestorov skončí v deň, nasledujúci po dni, v ktorom bolo nájomcovi odstúpenie od zmluvy doručené.

Čl. V.

Stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Čl. II. odseku 2. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že s poloha a s dispozíciou predmetu nájmu mu je známa, že si predmet nájmu pred uzavretím tejto zmluvy riadne a s odbornou starostlivosťou prehliadol a že nebytový priestor od prenajímateľa v deň podpisu tejto zmluvy prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu tak, aby bol predmet nájmu počas trvania nájmu spôsobilý na dohodnuté užívanie a aby nedošlo k jeho

znehodnoteniu počas doby trvania nájmu. Všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu je nájomca povinný vykonávať s odbornou starostlivosťou.

3. Všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu (vrátane akýchkoľvek stavebných prác podliehajúcim ohláseniu alebo povoleniu podľa stavebného zákona) sa nájomca zaväzuje uskutočniť na vlastné náklady, a to po ich prerokovaní a písomnom odsúhlasení zo strany prenajímateľa, ak nie je uvedené inak.
4. Nájomca je aj bez súhlasu prenajímateľa povinný vykonávať bežnú údržbu a všetky druhy bežných opráv. Za bežnú údržbu a bežné opravy sa rozumie údržba a/alebo oprava každej časti predmetu nájmu alebo veci v predmete nájmu, u ktorej užívaním dochádza k jej opotrebovaniu alebo spotrebovaniu nájomcom. Odhliadnuc od dojednania podľa predchádzajúcej vety, bežnou údržbou a bežnou opravou je vždy obdobne každá oprava, ktorá je definovaná ako drobná oprava podľa § 5 a prílohy 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a údržba, ktorej náklady sú definované v § 6 tohto nariadenia.
5. Náklady nájomcu na prevádzkovanie, údržbu a opravy, na stavebné úpravy predmetu nájmu, rekonštrukcie, modernizácie, technické zhodnotenie investičného charakteru predmetu nájmu, prípadne iné náklady tohto druhu nezakladajú nájomcovi právo na ich náhradu Prenajímateľom, pokiaľ nebolo vopred zmluvnými stranami písomne dohodnuté inak, a to bez ohľadu na čas a dôvody ukončenia zmluvy.
6. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu vypratáný, čistý a v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na opravy, úpravy a iné činnosti vykonané v súlade s touto zmluvou, a to najneskôr v lehote troch (3) pracovných dní odo dňa skončenia nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup do predmetu nájmu za účelom jeho užívania v súlade s účelom nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť úplný a nerušený výkon jeho užívacieho práva k predmetu nájmu v súlade so zmluvou a zdržať sa konania, ktorým by nájomcu pri užívaní predmetu nájmu rušil alebo iným spôsobom obmedzoval; tým nie sú dotknuté oprávnenia prenajímateľa vyplývajúce zo zákona či z iných častí nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len spôsobom a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, predpisy upravujúce ochranu zdravia a bezpečnosť pri práci, ochranu životného prostredia, nakladania s odpadmi či predpisy upravujúce ochranu majetku prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje chrániť majetok prenajímateľa pred jeho poškodením. V prípade, že nájomca spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu, alebo na inom majetku, ktorý patrí prenajímateľovi škodu, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu.
7. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, prístup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly plnenia zmluvne dohodnutých podmienok,

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)(ďalej len „**zákon o slobode informácií**“), čo nájomca berie na vedomie a svojim podpisom dáva súhlas s jej zverejnením.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Právne vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené riadia sa príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka, ako aj ďalších právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
6. Pokiaľ je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné, či sa stane takým v budúcnosti, bude neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné iba toto ustanovenie, a nedotkne sa to platnosti, účinnosti a vymáhateľnosti ostatných ustanovení.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Nižnom Hrabovci dňa 14.04.2020

.....
Obec Nižný Hrabovec
Mgr. Marcela Pčolinská, starostka

.....
Alena Hovancová, konateľka