

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Kojšov
so sídlom: 055 52 Kojšov č.3
zastúpená: Ing. Anton Bašniar - starosta
IČO: 00 329 258
DIČ: 2021259394
IČ DPH: nie je platiteľ DpH
Bankové spojenie: VÚB a.s., číslo účtu: SK43 0200 0000 0000 2652 1592

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: TECA s.r.o.
so sídlom: Krivá 18, 040 01 Košice
zastúpená: Ladislav Jurčo
IČO: 36 605 115
DIČ: 2022147853
IČ DPH: nie je platiteľ DpH

/ďalej len „nájomca“/

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby: Obecný úrad Kojšov + prístavba, nachádzajúcej sa na adrese: 055 52 Kojšov 3, parc. C KN 640/2 k.ú. Kojšov. Nehnuteľnosti sú vedené Správou katastra Gelnica na LV č. 1 pre katastrálne územie Kojšov.

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie časť nebytových priestorov v objekte označenom v bode 1. tohto článku zmluvy v celkovej výmere 68 m², pozostávajúce z **Priestoru predajne** (v prílohe č.1 tejto zmluvy označený ako: Predajný priestor č.1) a z **Priestoru skladovacieho** (v prílohe č.1 tejto zmluvy označený ako: Skladovací priestor č.1). Prílohou č.1 tejto zmluvy je situačný výkres predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený využívať sociálne zariadenia, ktoré sa nachádzajú v budove obecného úradu.

III. Účel nájmu, otváracia doba

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu - nebytové priestory uvedené v článku II. bod 2 tejto zmluvy **za účelom prevádzkovania potravín a zmiešaného tovaru**. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca je **povinný zabezpečiť otváraciu dobu v minimálnom rozsahu**:
pracovné dni (podnelok až piatok): 07:00 hod. – 12:00 hod. 14:00 hod. – 17:00 hod.
soboty: 07:00 hod. – 12:00 hod.
V prípade prerušenia prevádzky z akýchkoľvek dôvodov je Nájomca **povinný vopred a včas nahlásiť zmenu otváracích hodín prenajímateľovi**.

IV. Výška nájmu a spôsob úhrady

1. **Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory** je stanovená na základe výsledkov výberového konania na **150 € mesačne t.j. 1 800 € ročne**.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať vždy do 15-teho dňa v mesiaci na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa
3. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, je prenajímateľ oprávnený mu vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,02% za každý deň omeškania.
4. Akékoľvek omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo úhrad za plnenia podľa tohto článku zmluvy presahujúce obdobie 1 mesiaca sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.

V. Rozsah rekonštrukcií a opráv na nehnuteľnosti zo strany nájomcu

1. Nájomca je **povinný počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy vykonať na predmete nájmu rekonštrukcie a opravy v celkovej hodnote 5 000 € /slovom: päťtisíc eur/** v rozsahu, ktorý je špecifikovaný v bode 3. tohto článku.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky prostriedky určené na rekonštrukcie a opravy predmetu nájmu v objeme podľa bodu 1. tohto článku a rozsahu podľa bodu 3. tohto článku preinvestuje do uplynutia 12 mesiacov odo dňa podpísania tejto zmluvy.
3. Nájomca je v rámci rekonštrukcie povinný uskutočniť:

prerábku elektroinštalácie:	zásuvkové a svetelné obvody, nové svietidlá	
	výmena ističov, prerábka rozvodnej skrine	900 €
prerábku vykurovania:	odstránenie gamatiek	
	nový kotol, radiátory 3 ks	1 600 €
zmenu dispozičného usporiadania priestorov, stierkovanie, maľovanie		900 €
nový sadrokartónový strop		1 000 €
rekonštrukciu podlahy, osadenie novej dlažby		600 €
SPOLU		5 000 €
4. Rekonštrukčné práce uskutočnené nájomcom v zmysle tohto článku zmluvy podliehajú predchádzajúcemu písomnému odsúhlaseniu prenajímateľom. Nájomca je povinný pred pristúpením k ich uskutočneniu oznámiť prenajímateľovi rozsah konkrétnych prác a oboznámiť ho s cenou týchto prác, ako aj s dodávateľom prác. Až po písomnom

odsúhlasení konkrétnych prác a ich ceny je nájomca oprávnený prístup k realizácii rekonštrukčných prác.

5. Prenajímateľ je oprávnený vykonať opravy a rekonštrukcie a ich rozsah a súlad s dokladmi o rozsahu vynaložených nákladov predloženými nájomcom podľa tohto článku zmluvy osobne skontrolovať.
6. Nájomca nemá po skončení nájmu nárok na náhradu nákladov vynaložených na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie vykonané v súlade s týmto článkom Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že s ohľadom na dohodnutú výšku nájmu podľa čl. IV tejto Zmluvy sa majetkové hodnoty vytvorené rekonštrukčnými prácami na predmete nájmu považujú za súčasť predmetu nájmu, pričom momentom ich vykonania sa tieto stávajú výlučným vlastníctvom prenajímateľa. Nájomca nemá právo požadovať od prenajímateľa preplatenie nákladov rekonštrukčných prác a v tejto súvislosti použitého materiálu. Nájomca nie je oprávnený po ukončení trvania tejto zmluvy oddeliť si od predmetu nájmu to, čím ho na svoje náklady zhodnotil.
8. Akékoľvek porušenie alebo omeškanie so splnením povinností nájomcu podľa tohto článku zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.

VI. Doba nájmu, ukončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva **od 15.07.2015 na dobu určitú, a to na obdobie 5 rokov.**
2. Nájom je možné ukončiť dohodou zmluvných strán alebo písomným vypovedaním tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.

VII. Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s nájomom

1. Dodávku elektrickej energie do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím zmluvy s dodávateľom elektrickej energie.
Dodávku plynu do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím zmluvy s dodávateľom plynu.
Dodávka vody nájomcovi je meraná. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi faktúrovať spotrebu vody raz ročne. Splatnosť faktúry je 15 dní od jej vstavenia.
2. Nájomca je povinný vlastniť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v obci Kojšov. Je povinný dodržiavať ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia Obce Kojšov o nakladaní s komunálnymi odpadmi.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca preberá nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú v deň podpisu tejto zmluvy, tento stav mu je dobre známy a súhlasí s ním. Nájomca plne zodpovedá za škody na prenajatých priestoroch, ktoré spôsobili osoby pohybujúce sa v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) nebytové priestory udržiavať v čistom stave – v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi, dodržiavať technické, bezpečnostné a požiarne predpisy, súvisiace s užívaním priestorov, chrániť prenajatý majetok pred poškodením a neoprávnenými zásahmi,
- b) zabezpečovať sám a na svoje náklady úlohy požiarnej ochrany podľa zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom a jeho vykonávacích predpisov,
- c) realizovať stavebné a iné úpravy na prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a po splnení náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy,
- d) zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržby súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov,
- e) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu, účelu a potreby užívania predmetu nájmu,
- f) po ukončení nájmu odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave, v akom tieto prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a realizovaným prácam a zhodnoteniam podľa článku V. tejto Zmluvy,
- g) strpieť spoločné užívanie spoločných sociálnych priestorov

3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.

5. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.

6. Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.

7. Poistenie prenajatých nebytových priestorov slúžiacich výlučne nájomcovi a vecí v nich umiestnených si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady poistiť nebytové priestory a stavbu, v ktorej sa tieto nachádzajú pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo požiarom udalosťou.

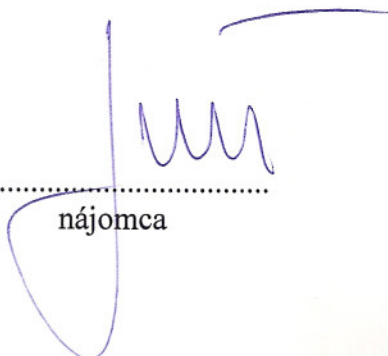
IX. Záverečné ustanovenia

1. Účastníci vyhlasujú, že všetky prejavy vôle zaznamenané v tejto zmluve urobili slobodne, vážne a zrozumiteľne. Účastníci prehlasujú, že ich zástupcovia uvedení v tejto zmluve sú oprávnení zaväzovať ich týmto úkonom v celom rozsahu.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je schválená obecným zastupiteľstvom obce Kojšov uznesením č. 35/2015 zo dňa 10.06.2015.
5. Zmluva nadobúda účinnosť deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
6. Na znak súhlasu s celým jej obsahom bola táto zmluva oboma účastníkmi podpísaná.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Kojšove, dňa 16.06.2015


.....
prenajímateľ




.....
nájomca