

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A SLUŽIEB S NÍM SPOJENÝCH

uzavretá podľa ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Kojšov

Sídlo: Kojšov 3, 055 52 Kojšov

IČO: 00329258

DIČ : 2021259394

IČ DPH: nie je platiteľ DPH

Zastúpená: Ing. Anton Bašniar, starosta obce

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu IBAN: SK43 0200 0000 0000 2652 1592

a

Nájomca:

KRAMA s.r.o.

Sídlo: Mánesova 23/3582, 040 01 Košice

IČO: 47940671

DIČ: 2024165682

IČ DPH: SK2024165682

Zastúpená: MVDr. Peter Čulen

Bankové spojenie: UniCredit Bank

Číslo účtu IBAN: SK95 1111 0000 0000 0014 3178 3005

sa dohodli na tejto Nájomnej zmluve:

I. časť Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby súp. č. 381 – Priemyselná budova na parcele č. KN-C č. 540/5 – Zastavané plochy a nádvoria o výmere 490 m² nachádzajúcej sa v obci Kojšov vedenej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Gelnica, odbor katastrálny, okres Gelnica, obec Kojšov kat. územie Kojšov (ďalej len „nehnuteľnosť“).
Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby súp. č. 382 – Priemyselná budova na parcele č. KN-C č. 540/6 – Zastavané plochy a nádvoria o výmere 490 m² nachádzajúcej sa v obci Kojšov vedenej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Gelnica, odbor katastrálny, okres Gelnica, obec Kojšov kat. územie Kojšov (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie **nebytové priestory** nachádzajúce sa **v objektoch označených v bode 1.** tohto článku zmluvy **v celkovej výmere 980 m²** (ďalej aj len „predmet nájmu“), zriaďuje mu právo na užívanie prístupovej cesty k predmetu nájmu, ktorá je súčasťou vonkajších plôch, a tiež na užívanie vonkajších plôch na účely parkovania a prechodného uskladnenia materiálu, ktoré sa nachádzajú na parcele reg. „C“ č. 540/1. Predmet

nájmu a vonkajšie plochy podľa predchádzajúcej vety tohto bodu sú vymedzené Situačným náčrtom pôdorysu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

II. časť

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v časti I. tejto zmluvy za účelom podnikania v rozsahu, ktorý vyplýva z jeho oprávnenia na podnikateľskú činnosť.

Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované podľa príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti nájomcu v predmete nájmu.

III. časť

Výška a splatnosť nájomného

1. Za nájom nebytových priestorov uvedených v časti I. tejto zmluvy bude nájomca platiť prenájiateľovi nájomné vo výške 16.800,- EUR/rok (1.400,- EUR/mesiac), ktoré nájomné je splatné v rovnomerných mesačných splátkach vo výške 1.400,- EUR vždy do 10 dňa toho ktorého mesiaca, za ktorý sa nájomné platí s výnimkou nájomného za prvý mesiac trvania nájmu, ktoré je splatné v deň podpisu tejto zmluvy.
2. Výška nájomného je dohodnutá na obdobie prvého roka trvania zmluvy od začiatku trvania Doby nájmu dohodnutej v IV. časti ods. 1 tejto zmluvy. Na obdobie každého ďalšieho roka trvania nájmu sa bude výška ročného nájomného upravovať na základe oficiálnych štatistických údajov o miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien a zverejnenej Štatistickým úradom SR tak, že sa bude zvyšovať o sumu zodpovedajúcu počtu % miery inflácie za predchádzajúci rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenájiateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa kalendárneho roka, v ktorom sa výška nájomného upraví spôsobom uvedeným v tomto bode.
3. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenájiateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
4. Omeškanie s úhradou nájomného presahujúce obdobie 60 dní sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenájiateľa od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.

IV. časť

Doba nájmu

1. Táto Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie troch rokov t.j. do 31.08.2021, ktorá začína plynúť dňom 1. 9. 2018. (v tejto zmluve aj len "**Doba nájmu**") s možnosťou opcie nájomcu na ďalšie tri roky.

V. časť

Služby a iné plnenia spojené s nájomom a ich úhrada

1. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenájiateľovi odplatu za dodávku médií zálohovými platbami nasledovne:
 - Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku elektrickej energie a plynu do predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím zmluvy s dodávateľom elektrickej energie, resp. dodávateľom plynu.

- Prenajímateľ zabezpečí do predmetu nájmu dodávku vody, ktorej odber nebude meraný. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca odber vody nájomcovi vyfakturuje raz ročne vo výške paušálneho ročného poplatku 150 €. Splatnosť faktúry je 15 dní od jej vystavenia.

2. Ustanovenie bodu 3., III. časti tejto zmluvy sa vzťahuje aj na omeškanie s úhradou odplát podľa bodu 1. tejto časti zmluvy.
3. Do služieb spojených s nájmom nebytových priestorov nie sú zahrnuté náklady na upratovanie spoločných a prenajatých priestorov, odvoz odpadu a poplatky za telekomunikačné služby.
4. 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 a drobnými stavebnými odpadmi na území Obce Kojšov.

VI. časť

Zábezpeka, spôsob úhrady nájomného a spoločné ustanovenia k platobným povinnostiam

1. Nájomné podľa časti III. tejto zmluvy a úhrady za služby spojené s nájmom podľa časti V. tejto zmluvy je nájomca povinný poukazovať na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za uhradené pripísaním v plnej výške na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Najneskôr v deň podpisu Nájomnej zmluvy uloží nájomca u prenájomcu finančnú zábezpeku vo výške zodpovedajúcej 3 násobku mesačného nájomného podľa tejto zmluvy, t. j. vo výške 4.200 EUR (ďalej len "Zábezpeka") vloženie Zábezpeky v plnej výške na bankový účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby, po ktorú je prenájomca oprávnený podľa tejto zmluvy držať Zábezpeku, nemá povinnosť platiť nájomcovi z tejto Zábezpeky úroky. Zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia všetkých záväzkov z tejto nájomnej zmluvy nájomcom. Pokiaľ nájomca kedykoľvek v priebehu Doby nájmu neuskutoční akúkoľvek platbu podľa tejto nájomnej zmluvy bez ohľadu na jej právny dôvod vzniku, môže prenájomca použiť akúkoľvek časť Zábezpeky na zaplatenie akýchkoľvek dlžných čiastok a požadovať na nájomcovi bezodkladné doplnenie takto použitej čiastky tak, aby výška Zábezpeky nebola nikdy nižšia ako čiastka uvedená v bode 2 tejto časti zmluvy.
4. Po ukončení tejto nájomnej zmluvy a splnení všetkých záväzkov nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy vráti do 15 dní od skončenia nájomnej zmluvy prenájomca nájomcovi zvyšok Zábezpeky, ak ju nevrátil v súlade s touto zmluvou už skôr.
5. Nájomca nemá právo jednostranne započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči prenájomcovi proti pohľadávkam alebo nárokom prenájomcu na nájomné, odplaty za služby spojené s nájmom alebo proti iným pohľadávkam alebo nárokom prenájomcu vzniknutým na základe tejto Zmluvy, okrem prípadov, ktoré táto zmluva upravuje.

VII. časť

Iné dojednania

1. 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 osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.

2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, že zásielka bola zaslaná poštou „doporučené“ alebo „do vlastných rúk“ na aktuálnu adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v obchodnom registri SR, a súčasne si adresát zásielku neprevezme z akéhokoľvek dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

VIII. časť

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

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) prenajaté priestory užívať výlučne na účel podľa II. časti tejto zmluvy,
 - b) nebytové priestory udržiavať v čistom stave, dodržiavať technické, bezpečnostné a požiarne predpisy, súvisiace s užívaním priestorov, chrániť prenajatý majetok pred poškodením a neoprávnenými zásahmi,
 - c) plniť povinnosti vyplývajúce z §4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p), q) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
 - d) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik mimoriadnej udalosti, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - e) realizovať stavebné a iné úpravy na predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a po splnení náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy,
 - f) zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržbu (najmä odvoz odpadu, upratovanie) súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - g) zabezpečovať sám a na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým príívodom,
 - h) na svoje náklady uhrádzať poplatky za telekomunikačné služby príslušnému dodávateľovi telekomunikačných služieb,
 - i) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - j) svojou prevádzkou nerušiť prevádzky prenajímateľa a ostatných nájomcov sídliacich v susediacom objekte (hala s.č. 381) a neohrozovať životné prostredie a zdravie ľudí, najmä hlukom, vibráciami, prachom, zápachom, výparmi a pod.,
 - k) nájomca nemá právo prenechať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe,
 - l) umožniť prenajímateľovi alebo ním písomne poverenej osobe vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu, účelu a potreby užívania,

- m) najneskôr v deň ukončenia nájmu odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave, v akom tieto prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, inak je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu,
- n) vykonávať všetky povinnosti vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a to najmä zo Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci („ďalej len „BOZP“) v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov, zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z. a iných. V nadväznosti na vyššie uvedené právne predpisy je nájomca povinný najmä zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z predpisov na zaistenie ochrany a bezpečnosti pri práci, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pomôckami, oboznámiť ich s ohrozeniami a rizikami. Nájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, ktoré vyžadujú osobitné povolenie, budú vykonávať len oprávnené osoby,
3. Nájomca uzatvorí a po celú Dobu nájmu bude na svoje náklady udržiavať:
- a) poistenie zodpovednosti za škody spôsobené prevádzkou uskutočňovanou v predmete nájmu,
 - b) poistenie zodpovednosti za ujmu na zdraví spôsobenú v predmete nájmu,
 - c) poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia (či už z dôvodu živelných udalostí alebo krádeže, vandalizmu) majetku nájomcu nachádzajúceho sa v predmete nájmu,
 - d) poistenie zodpovednosti za škody spôsobené stavebnými zmenami predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare vo vlastníctve nájomcu nachádzajúcom sa v predmete nájmu. Pokiaľ akékoľvek konanie alebo opomenutie nájomcu spôsobí akúkoľvek škodu na zdraví či na majetku tretej osoby, prenajímateľ voči tretej osobe za takú škodu neponesie zodpovednosť. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú prenajímateľovi vznesením akýchkoľvek nárokov takýchto tretích osôb, pričom tento záväzok pretrváva i po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ súhlasí s tým, že podľa zák. NR SR č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení, si môže nájomca odpisovať všetky povolené technické zhodnotenia predmetu nájmu vykonané a zaplatené nájomcom. Pokiaľ nebude neskôr po uzavretí tejto zmluvy písomne dohodnuté inak nájomca sa zaväzuje uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. všetky a akékoľvek technické zhodnotenia nájomcu tento odstráni na ťarchu svojich nákladov ešte pred ukončením platnosti tejto zmluvy. V prípade porušenia záväzku nájomcu vznikne prenajímateľovi právo uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na ťarchu a riziko nájomcu. Pritom je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu nákladov vzniknutých a súvisiacich s výkonom svojho oprávnenia okrem iných nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov aj celú sumu Zábezpeky nájomcu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať revízie bleskozvodov, elektriny, plynu a vstupných brán do predmetu nájmu.

IX. časť **Skončenie nájmu**

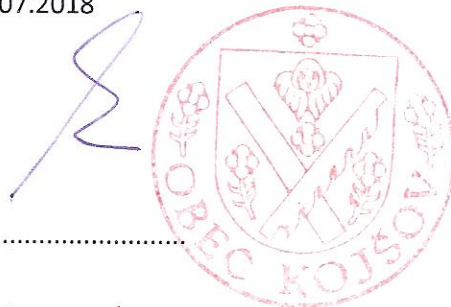
1. Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím Doby nájmu, odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou.
2. Prenajímateľ môže túto zmluvu kedykoľvek vypovedať bez uvedenia dôvodu.
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu len ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Výpovedná lehota podľa bodu 2. a 3. tejto časti zmluvy je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájom zaniká tiež dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy a zánikom predmetu nájmu.

X. časť
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.
3. Meniť túto zmluvu je možné výlučne formou písomných dodatkov k tejto zmluve podpísanými oboma zmluvnými stranami. Ustanovenia časti III. bod 2 a časti V. bod 4 týmto nie sú dotknuté.
4. Na znak súhlasu s celým jej obsahom bola táto zmluva oboma účastníkmi podpísaná.
5. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
6. Prílohou č. 2 a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Uznesenie Obecného zastupiteľstva Obce Kojšov č. 191/2018 zo dňa 04.07.2018.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

V Kojšove, dňa 30.07.2018

Prenajímateľ:



Obec Kojšov

Ing. Anton Bašniar, starosta obce

Nájomca: KRAMA s.r.o.
Mánesova 28, 040 01 KOŠICE
IČO: 47 940 671
DIČ: 2024165682

KRAMA s.r.o.

MVDr. Peter Čulen, konateľ