

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Vozokany
IČO: 00311324
Sídlo: Vozokany 100, 956 05
DIČ: 2021248581
Číslo účtu: SK96 0200 0000 0000 1322 0192
Za ktorú koná: Jaroslav Bazala – starosta obce
Telefonický kontakt: 038/5394625, mobil : 0917 837 698
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca:

Obchodné meno: Miroslav Vacula
IČO: 40751201
Sídlo: Vozokany 79, 956 05
DIČ: 1020847696
Zapísaná v: Okresný úrad Topoľčany, číslo živn. registra: 204-11574
Číslo účtu : SK97 5600 0000 0091 7244 2017
Telefonický kontakt : 0915 578 805
Za ktorú koná: Miroslav Vacula
Bydlisko: Vozokany 79, 956 05
(ďalej len „**nájomca**“)

ČLÁNOK I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v obci Vozokany, kat. území Vozokany, súpisné číslo 98, postavenej na parc. č. 145/4, 152/3 a 153/2, zapísanej na LV č. 213, vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť, stavbu so súp. č. 98 – nebytový priestor, označené ako druh stavby: 14 - Budova obchodu a služieb. Celková výmera prenajímaných priestorov je 117 m². Nebytový priestor pozostáva z 3 miestností, vstupnej chodby a sociálneho zariadenia (ďalej aj len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“)

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti – Maloobchod - Predajňa potravín a rozličného tovaru a skladovanie tovaru určeného na predmetné podnikanie v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', resp. iným dokladom svedčiacim o právnej subjektivite (zriaďovacia listina) nájomcu platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.11.2022 do 31.10.2025, pričom táto doba začína plynúť od 01.11.2022.
2. Predĺženie doby nájmu je možné len so súhlasom obecného zastupiteľstva obce Vozokany. Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie predĺženia doby nájmu vopred, najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo nájomcu zaniká. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NÁJMU

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) **nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy)**
 - b) **úhrady spojené s užívaním nájmu (čl. IV bod 3 zmluvy)**
2. **Nájomné:**
 - 2.1 Cena nájmu: 50,00 € /slovom: päťdesiat eur/ mesačne za celý predmet nájmu
 - 2.2 Nájomné je splatné nasledovne:

Určené nájomné za prenájom nehnuteľnosti podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi vždy mesačne na príslušný kalendárny mesiac, v termíne do 15. dňa po začiatku každého kalendárneho mesiaca, a to od začiatku nájomného vzťahu
3. **Úhrady spojené s užívaním nájmu:**
 - 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhrady spojené s užívaním nájmu. Plneniami spojenými s nájmom sú prevádzkové náklady spojené s užívaním nájmu, a to dodávka zemného plynu, elektrickej energie a vody.
 - 3.2 Úhradu za plnenia spojené s užívaním nájmu uhrádza nájomca vo výške podľa bodu 3.3 tohto článku zmluvy, a to vždy mesačne na príslušný kalendárny mesiac, v termíne do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa úhrada platí, a to od začiatku nájomného vzťahu
 - 3.3 Výška platieb spojená s nájmom je dohodnutá v nasledovnom limite:

Plnenia spojené s užívaním nájmu	Mesačná platba
Zemný plyn	61,00 €
Elektrická energia	40,00 €
Voda	10,00 €
Spolu:	111,00 €

- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním nájmu, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájmom nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. plnení spojených s nájmom, a to do 15 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi. Porušenie povinnosti zakladá nárok prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za predpokladu, že k prekročeniu limitu výšky dohodnutých platieb došlo v období užívania nebytového priestoru nájomcom.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný preplatok za služby spojené s nájmom, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájmom nebytového priestoru, prenajímateľ vráti nájomcovi jednorazovo alebo o túto hodnotu zníži úhradu energií v nasledujúcej platbe resp. platbách podľa výšky preplatku.
- 3.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 3.3 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 3.3 tohto článku zmluvy. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.
4. Nájomné a úhrady spojené s užívaním nájmu sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.

ČLÁNOK V.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu vo Vozokanoch. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

ČLÁNOK VI.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných vlastníkov nehnuteľností.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenájomca a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomcovi 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 prenájomcovi nesplnením tejto súčinnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním nebytové priestory užívajú.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca. Náklady na bežnú údržbu a bežné opravy znáša nájomca na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ďalšej osobe (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).

10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príľahlých priestoroch.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
 - b) zánikom predmetu nájmu
 - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,

- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
6. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

ČLÁNOK VIII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch exemplároch, z toho dva exempláre pre prenajímateľa a dva exempláre pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
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.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
 6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
 7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná vôľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.
 8. Zmluvné strany berú na vedomie, že v súlade s ustanovením §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí došlo k schváleniu uzavretia tejto zmluvy, a to Uznesením číslo 175/21/2022 z 21. zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Vozokany, ktoré sa uskutočnilo dňa 07.10.2022.
 9. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov /zákon o slobode informácií/ a účinnosť nadobudne v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, t.j. dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy.

Vo Vozokanoch, dňa 19. októbra 2022

Jaroslav Bazala, starosta obce

/prenajímateľ/

Miroslav Vacula

/nájomca/