

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajíateľ: Obchodné meno: Obec Zbehňov
So sídlom: Hlavná 68/30,078 01 Zbehňov
IČO: 00332160
IČ DPH:
Štatutárny orgán: Ing.Ján Ferko
Zapísaný v:
(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

Nájomca: Obchodné meno: AB Potraviny s.r.o.
Sídlo:Komenského 1456/2
IČO:53216571
DIČ DPH:
Štatutárny orgán:
Zapísaný v:Obchodný register -49557/V

(ďalej ako „Nájomca“)

1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa na adrese ktoré sú zapísané na vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, okres: Trebišov, obec:Zbehňov, **katastrálne územie: Zbehňov** ako:
- parcela KN- C č.346 LV č.499
 - stavba **Obchod a služby:Rozličný tovar-potraviny**, súpisné číslo 113
- (ďalej aj „nebytové priestory“ v príslušnom gramatickom tvare).

2 Predmet a účel nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory (súbor nehnuteľností) nachádzajúce sa na adrese ktoré sú zapísané na LV a bližšie vymedzené v bode 1.1 tejto zmluvy.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať za účelom využívania v súlade s jeho predmetom podnikania, predovšetkým za účelom predaja tovaru konečnému spotrebiteľovi.
- 2.3 Prenajaté nebytové priestory sú spôsobilé na obvyklé užívanie pre dohodnutý účel. Nájomca vyhlasuje, že je mu dobre známy stav prenajatých nebytových priestorov.

3 Doba nájmu

- 3.1 Nájom podľa tejto časti zmluvy je dohodnutý na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa **01.10.2020**

4 Výška a splatnosť nájomného

- 4.1** Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške -5,- EUR mesačne z DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že podľa § 38 ods. 3 a 5 zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, že nájom bude oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
- 4.2** Nájomné za nebytové priestory je splatné v mene EUR.
- 4.3** Nájomné uhradí nájomca na základe faktúry Prenajímateľa. Prenajímateľ v posledný deň kalendárneho mesiaca vystaví faktúru na zaplatenie nájomného za daný kalendárny mesiac s lehotou splatnosti daňového dokladu 14. kalendárnych dní od jeho vystavenia. Nájomné sa považuje za včas a riadne uhradené, ak je v lehote splatnosti pripísané bezhotovostným prevodom bez akýchkoľvek zrážok na účet uvedený na faktúre Prenajímateľa.
- 4.4** Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úroky z omeškania vo výške 9% ročne z dlžnej čiastky až do zaplatenia.
- 4.5** V dohodnutom nájomnom podľa bodu 4.1 tejto zmluvy nie sú zahrnuté platby za služby spojené s nájomom, tieto platby bude Nájomca znášať a platiť osobitne podľa článku 5 tejto zmluvy.

5 Náklady na prevádzku a služby

- 5.1** Nájomca okrem nájomného hradí náklady alebo cenu služieb a dodávok spojených s užívaním predmetu nájmu nasledovne: vodné a stočné, elektrická energia, plyn, ako aj iné média a služby platí nájomca priamo dodávateľom týchto služieb alebo sa prefakturuje Prenajímateľom nájomcovi v cenách dodávateľov týchto služieb, a to na základe skutočne nameranej spotreby.
- 5.2** Náklady na prevádzku a služby Nájomca v prípade ich prefakturácie Prenajímateľom uhradí spolu s nájomným.

6 Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1** Nájomca sa zaväzuje pri užívaní priestorov dodržiavať všetky predpisy o ochrane pred požiarmi.
- 6.2** Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na ten účel, na ktorý mu bol prenajatý, udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie, udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov, zabrániť poškodeniu predmetu nájmu alebo akejkoľvek inej časti nehnuteľnosti, v ktorej sa tento nachádza, ich zariadení a zároveň zodpovedá za škody, ktoré porušením týchto povinností vzniknú. Nájomca ručí Prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci, zmluvní partneri alebo tretie osoby, ktoré do predmetu nájmu a do objektu, v ktorom sa nachádza vstúpia za účelom návštevy u nájomcu.
- 6.3** Bežnú údržbu a malé opravy v rozsahu analogicky podľa úpravy v prílohe Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z na predmete nájmu zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady a je povinný ich vykonať starostlivo, riadne a včas - bezodkladne po tom, ako vznikne potreba ich vykonania.
- 6.4** Väčšie opravy zabezpečuje Prenajímateľ, a to na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv, úprav, zmien, rekonštrukcií bola vyvolaná Nájomcom, zabezpečí ich vykonanie Prenajímateľ na náklady nájomcu.
- 6.5** Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti rovnako ako pri

porušení povinnosti vykonať drobné opravy alebo úpravy zodpovedá Nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré neboli včas oznámené Prenajímateľovi alebo neboli Nájomcom odstránené ak ich tento mal povinnosť odstrániť.

- 6.6** Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- 6.7** Ak Nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov do 14 dní od predloženia dokladov o ich skutočnej výške, ak oprava bola vykonaná so súhlasom Prenajímateľa alebo ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci mu bola písomne oznámená jej potreba.
- 6.8** Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady alebo pre poruchy predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať podstatne a výrazne obmedzený. Právo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnené písomne u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo k ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 6.9** Akékoľvek stavebné zmeny, stavebné úpravy, zmeny dispozície, rekonštrukcie, zásahy do inštalácii alebo stavebnej substancie môže Nájomca robiť len na základe vypracovanej dokumentácie a povolení príslušným slovenským orgánom vždy však len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca bude vykonávať nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie (ďalej len „technické zhodnotenie“) na predmete nájmu na vlastné náklady.
- 6.10** Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie, ktoré sám uhradil, v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. V prípade ukončenia nájmu pred odpísaním technického zhodnotenia má Nájomca nárok na finančné vysporiadanie vo výške daňovej zostatkovej ceny technického zhodnotenia.
- 6.11** Pravidelné predpísané revízie zabezpečuje Prenajímateľ. Nájomca je povinný na vykonanie týchto činností sprístupniť prenajaté priestory.
- 6.12** Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu po dohode s Nájomcom a v sprievode Nájomcom poverenej osoby. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly bezodkladne po požiadaní Prenajímateľa, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň.
- 6.13** Nájomca nemôže predmet nájmu alebo jeho časť podnajať ďalej tretiemu subjektu len so súhlasom Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časti akýmkoľvek spôsobom dávať do zálohu, alebo iným spôsobom zaťažovať alebo k nemu zriedovať akékoľvek práva v prospech tretích osôb.
- 6.14** Prenajímateľ súhlasí s umiestnením firemného označenia prevádzkárne nájomcu s označením názvu organizácie na prenajatom priestore a súčasne aj na predmetnom objekte, pri rešpektovaní požiadaviek vlastníka objektu a predpisov slovenského práva.
- 6.15** Po skončení nájmu Nájomca odovzdá predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s podpísaním stavu bude tvoriť prílohu k zmluve o skončení nájmu. Väčšie znehodnotenie ako je obvyklé a primerané očakávať od obvyklého užívania musí byť nahradené v peniazoch alebo jeho reparáciou, pričom právo voľby patrí Prenajímateľovi.
- 6.16** Nájomca berie na vedomie, že spolu s ním nemôžu spoločné priestory a spoločné zariadenia nehnuteľnosti - objektu, užívať aj iní nájomcovia.

7 Skončenie nájmu, nájomná doba.

7.1 Nájom končí

- a) na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo
- b) výpoveďou danou v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, s výpovednou dobou 6 mesiacov plynúcou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jeho doručení,
- c) Nájomná doba- na **dobu neurčitú**

7.2 Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

7.3 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že ak Nájomca neodovzdá nebytové priestory ku dňu skončenia doby trvania nájmu, môže Prenajímateľ nebytové priestory sám nechať vypratať za účasti notára a príslušníka bezpečnostnej služby, po spísaní úradného záznamu odpojiť prípojky energie, telefónnej linky a prenajať nebytový priestor inému nájomcovi.

7.4 Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jej prevzatie odmietol.

8 Záverečné ustanovenia

8.1 Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

8.2 Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každý y účastníkov obdrží dva.

8.3 Táto zmluva sa môže meniť len na základe dohody oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov k tejto zmluve.

8.4 Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce predchádzajú na univerzálnych právnych zástupcov oboch účastníkov.

8.5 Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, prehlasujú že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou, ju vlastnoručne podpísali.

V Zbeňhove dňa 12.08.2020

Prenajímateľ

Nájomca