

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Názov: **Obec Geča**
so sídlom: Kostolná 382/8, 044 10 Geča
IČO: 00 690 236
DIČ: 2021261198
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK85 5600 0000 0004 3463 8001
Zastúpená: MVDr. Patrik Rusňák – starosta obce

/ďalej už len „Prenajímateľ“/

a

Obchodné meno: **ALEX – X, s.r.o.**
So sídlom: Poľovnícka 10, 040 11 Košice
IČO: 36 581 232
DIČ: 20 21 85 11 39
Registrácia: spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15102/V

/ďalej už len „Nájomca“/

/ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“/

Článok 1

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Geča, zapísanej na liste vlastníctva č. 566 ako budova so súpisným číslom 348, postavená na pozemku – parcela KN-C č. 636/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 681 m².

2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto *Zmluve* prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v bode 1 tohto článku *Zmluvy*, a to dve miestnosti nachádzajúce sa na prízemnom podlaží o celkovej výmere 131,25 m² (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí.
4. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Článok 2

Účel nájmu

1. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania výlučne za účelom zriadenia a prevádzkovania pohostinského zariadenia (baru). Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.
2. Nájomca je povinný si zaobstarat' všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov na užívanie Predmetu nájmu na účel uvedený v bode 1 tohto článku *Zmluvy*.

Článok 3

Výška nájmu a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že mesačné nájomné za Predmet nájmu uvedený v článku 1 tejto *Zmluvy* predstavuje sumu **680 Eur/mesiac** (slovom: šesťstoosemdesiat eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto *Zmluvy*, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Neprevzatie alebo nedoručenie faktúry nie je dôvod na neuhradenie nájomného v lehote splatnosti.
3. V prípade, že splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň. Za zaplatenie faktúry sa považuje pripísanie fakturovanej čiastky v prospech účtu prenajímateľa.

4. Ak sa nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu počas daného kalendárneho mesiaca. V takomto prípade nájomca uhradí nájomné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 10 dní od vzniku nájomného pomeru, resp. najneskôr do 10 dní od zániku nájomného pomeru, pokiaľ nájomné už neuhradil podľa bodu 2 tohto článku *Zmluvy*. V tej istej lehote prenajímateľ vráti nájomcovi preplatok na už poskytnutom nájomnom.
5. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.
6. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že služba spojená s užívaním Predmetu nájmu – dodanie elektrickej energie si nájomca zabezpečí priamo od dodávateľa a distribútora tejto služby, bez zaangažovania prenajímateľa. Prenajímateľ bude nájomcovi na základe zaslanej faktúry za dodanie zemného plynu refaktúrovať náklady za spotrebu zemného plynu.
7. V nájomnom podľa bodu 1 tohto článku *Zmluvy* nie sú zahrnuté žiadne ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním Predmetu nájmu zo strany nájomcu. Ak prenajímateľovi vznikne povinnosť uhradiť akýkoľvek poplatok, úhradu alebo inú platbu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu nájomcom, nájomca sa zaväzuje refundovať prenajímateľovi na základe jeho výzvy takýto poplatok, úhradu, resp. inú platbu v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený na základe súhlasu príslušnej obce a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu ako riadny hospodár.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto *Zmluve*, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť Predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.

4. Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, prenajímateľ nezodpovedá.
5. Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla na Predmete nájmu okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na Predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby Predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj, aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonania opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy na Predmete nájmu. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred a včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné.
8. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter Predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 6 až 8 tohto článku *Zmluvy*, bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zavinil nájomca alebo jeho dodávateľ, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.
10. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom *Zmluvy*. V Predmete nájmu bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť, a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v Predmete nájmu. Zároveň nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť v Predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.

11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k Predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce.
12. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do Predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcom, ako aj dodržiavania jeho ďalších povinností a podmienok nájmu v zmysle tejto *Zmluvy*.
13. Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu Predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu previesť práva a povinnosti z tejto *Zmluvy* na akúkoľvek inú tretiu osobu.

Článok 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi Predmet nájmu a umožniť mu užívať Predmet nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný zaistiť vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v Predmete nájmu, zaistiť riadnu údržbu (opravy budovy a Predmetu nájmu) a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaistí prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom, zákazníkom, užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu Predmetu nájmu a vstupovať do Predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni. Týmto však nie je dotknutá regulácia otváracích hodín na území príslušnej obce.
4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť Predmet nájmu vhodným nábytkom, vybavením a zariadením.
5. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave Predmetu nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do Predmetu nájmu.

6. V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí – ďalej len „núdzový prípad“) je prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu, aj za jeho neprítomnosti.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby nájomca nebol obmedzovaný v užívaní Predmetu nájmu v zmysle tejto *Zmluvy* zo strany iných osôb.

Článok 6

Doba trvania zmluvy a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto *Zmluvou* sa uzatvára **od 01.05.2022** na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah môže ktorákoľvek zo zmluvných strán ukončiť výpoveďou, aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, po dni doručenia výpovede druhej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto *Zmluvy* v prípade, ak:
 - a) nájomca užíva Predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný účel, ako je uvedený v článku 2 tejto *Zmluvy*,
 - b) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) sa začne konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu,
 - d) nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto *Zmluvou*, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto *Zmluvy* v prípade, ak:
 - a) na prenajímateľa bude zavedená nútená správa,
 - b) ak bol Predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel *Zmluvy*,
 - c) ak si tretia osoba uplatňuje k Predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné,
 - d) prenajímateľ poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z článku 5 tejto *Zmluvy*, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy nájomcu v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.

5. Odstúpením od *Zmluvy* podľa bodu 3 a 4 tohto článku *Zmluvy* nájomný vzťah zaniká dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto *Zmluvy* druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý Predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní Predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.
7. Ak nájomca nevyprace Predmet nájmu v súlade s bodom 6 tohto článku *Zmluvy*, podpisom tejto *Zmluvy* splnomocňuje prenajímateľa:
 - vstúpiť do priestorov Predmetu nájmu,
 - za prítomnosti inej nezúčastnenej osoby vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklady nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,
 - vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie Predmetu nájmu.
8. V prípade neuvoľnenia a nevypratania Predmetu nájmu nájomcom v stanovenej lehote prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur, za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Všetky vzájomné vzťahy prenajímateľa a nájomcu, ktoré nie sú upravené touto *Zmluvou*, sa riadia všeobecnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto *Zmluva* môže byť zmenená, doplňovaná alebo upravovaná len formou písomného dodatku, podpísaného oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú oprávnené túto *Zmluvu* podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto *Zmluvu* prejavili slobodne a vážne, že táto *Zmluva* nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité.
4. Táto *Zmluva* je vyhotovená v dvoch /2/ identických exemplároch, z ktorých po jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ aj nájomca.

5. Všetky právne vzťahy založené touto *Zmluvou*, ako aj práva a povinnosti z nej vyplývajúce, sa budú spravovať právnym poriadkom Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany sa v prvom rade pokúsia vyriešiť prípadné spory vzniknuté z plnenia a realizácie tejto *Zmluvy* predovšetkým rokovaním a vzájomnou dohodou zúčastnených strán.
7. *Zmluva* nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto *Zmluva* je povinne zverejňovaná podľa ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ:

V Geči, dňa

.....

Obec Geča, v zast.

MVDr. Patrik Rusňák

starosta obce Geča

Nájomca:

V Košiciach, dňa

.....

ALEX – X, s.r.o

Ľubomír Macko, konateľ spoločnosti

.....

ALEX – X, s.r.o

Iveta Macková, konateľ spoločnosti