

Zmluva na prenechanie majetku obce do nájmu

(ďalej aj ako „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“)

I. Identifikácia zmluvných strán

a) Prenajímateľ

názov: **Obec Cabaj-Čápor**

sídlo: Obecný úrad Cabaj-Čápor č. 543; 951 17 Cabaj-Čápor

IČO: 00307785

DIČ: 2021252673

bankové spojenie: VÚB, a. s. Nitra

číslo účtu: SK 70 0000 0000 2412 0162

kontaktná osoba vyhlasovateľa zámeru:

meno: Ing. Jozef Ligač, starosta obce

telefónne číslo : 037 7888 403

e-mail: starosta@cabajcapor.sk

(ďalej aj ako „prenajímateľ“ alebo „obec“)

b) Nájomca

názov: **MÔJ SVET s.r.o.,**

sídlo: Ulica nad školou 754/47, Cabaj-Čápor 951 17

IČO: 54366003

DIČ: 2121642435

IČ DPH: SK2121642435

bankové spojenie: FIO banka a.s.

číslo účtu: SKxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zastúpenie osobou, ktorá bude podpisovať zmluvu: Ing. Milan Oravec - konateľ

(ďalej ako „nájomca“)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, na LV č. 1376 pre kat. územie Cabaj, obec Cabaj – Čápor, okres Nitra, a to:

P. č.	Označenie pozemku	Výmer (plocha)	Krátky popis
1.	stavba: Pekáreň, postavená na parcele registra C, parc.č.666/8, nachádzajúca sa na križovatke Hlavnej ulice a Ulice Sv. Trojice	175,59 m ²	súpisné číslo 502, v katastrálnom území (ďalej len „k. ú.“) Cabaj, LV č. 1376
2.	parceta registra C, parc. č. 666/8	232 m ²	pozemok vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Cabaj, LV č. 1376
3.	parceta registra C, parc. č. 666/117	16 m ²	pozemok vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Cabaj, LV č. 1376

4.	parcela registra C, parc. č. 666/119	12 m ²	pozemok vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Cabaj, LV č. 1376
5.	parcela registra C, parc. č. 666/116	34 m ²	pozemok vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Cabaj, LV č. 1376

(ďalej ako „predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v tomto článku zmluvy v celosti.

III. Účel nájmu.

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel: maloobchod so zmiešaným tovarom (záhradkárské potreby, železiarstvo, farby – laky, drogéria, sklo, chovateľské potreby, domáce potreby, hračky, elektro, nápoje ,cigarety), veľkoobchod pre iné spoločnosti, výdajné a podacie miesto pre kuriérske a doručovateľské spoločnosti/ výdajné miesto pre e-shop mojsvet.eu.
2. Účel nájmu nie je možné bez súhlasu prenajímateľa meniť počas doby nájmu.
3. Nájomca sa pred uzatvorením tejto zmluvy riadne oboznámil s predmetom nájmu, ktorý mu je v čase podpisu tejto zmluvy dobre známy. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve.

IV. Cena nájmu a platobné podmienky

4. Zmluvné strany sa dohodli, že celková cena nájomného za predmet nájmu je **500,- €/mesačne**, (ďalej ako „nájomné“) t.j. **6000,- €/ročne** (ďalej ako „ročné nájomné“).
5. Ak sa doba nájmu začne v priebehu kalendárneho mesiaca, celková cena nájomného za prvý mesiac nájmu sa určí podľa počtu dní nájmu v príslušnom kalendárnom mesiaci ako alikvotná časť nájomného. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prvú úhradu nájomného do 5 dní od podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
6. V predmete nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť bez zbytočného odkladu po uzatvorení zmluvy zmluvu o dodávke jednotlivých služieb potrebných pre riadne užívanie predmetu nájmu (najmä dodávka vody, elektrickej energie a plynu).
8. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne vopred, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné uhrádza, na bankový účet obce Cabaj-Čápor uvedený v záhlaví zmluvy.
9. Deň pripísanie celkovej výšky nájomného sa považuje za deň úhrady nájomného.

V. Doba trvania zmluvy

1. Doba trvania zmluvy je dohodnutá zmluvnými stranami na 15 rokov od podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami.

VI. Ukončenie nájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach vypovedania zmluvy s 3 mesačnou výpovednou dobou:
 - a) zo strany obce
 - neplnenie zmluvných podmienok zo strany nájomcu,
 - neudržiavanie predmetu nájmu v riadnom stave,
 - objektívne skutočnosti, neumožňujúce obci naďalej poskytovať predmet nájmu nájomcovi do dočasného užívania alebo
 - v prípade prevodu/prechodu práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy z nájomcu na tretiu osobu;
 - b) zo strany nájomcu
 - nesplnenie zmluvných podmienok zo strany prenajímateľa alebo
 - ukončenie podnikateľskej činnosti, ktorá má byť v predmete nájmu uskutočňovaná/resp. živnostenského oprávnenia, na základe ktorého nájomca uskutočňuje činnosti v predmete nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach odstúpenia od zmluvy:
 - a) zo strany prenajímateľa
 - nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce,
 - nájomca uskutoční na predmete nájmu zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, (v takom prípade je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu pred uskutočnením predmetnej zmeny) alebo
 - v zmysle § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka
 - b) zo strany nájomcu
 - v prípade zániku časti predmetu nájmu – stavby alebo
 - predmet nájmu prestane byť natrvalo alebo dlhodobo spôsobilý na dohodnuté užívanie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak dôjde k zmene adresy ktorejkoľvek zmluvnej strany, je táto povinná to písomne oznámiť druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomností sa považuje aj deň, v ktorý sa zmluvnej strane vráti nedoručená zásielka s písomnosťou, alebo deň, v ktorý zmluvná strana, ktorej je písomnosť adresovaná, odmietne zásielku prevziať.
4. Nájomca sa zaväzuje do 3 /pracovných/ dní po skončení nájmu v zmysle tejto zmluvy uskutočniť všetky potrebné kroky k tomu, aby ukončil zmluvy o dodávkach jednotlivých služieb potrebných pre riadne užívanie predmetu nájmu, najmä dodávka vody, elektrickej energie a plynu (ďalej len „zmluvy o dodávkach energií“). V prípade, ak si nájomca nesplní povinnosť podľa predchádzajúcej vety, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- Eur za každý deň omeškania s ukončením zmlúv o dodávkach energií, a zároveň týmto nájomca splnomocňuje prenajímateľa na zastupovanie nájomcu, na všetky právne úkony potrebné pre ukončenie zmlúv o dodávkach energií nájomcovi v predmete nájmu a na všetky úkony s tým súvisiace.

VII. Povinnosť vypratať predmet nájmu po skončení nájmu

1. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu, resp. po predčasnom skončení nájmu, do 3 /pracovných/ dní od skončenia nájmu, predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi

v pôvodnom stave po zohľadnení zmien a úprav predmetu nájmu, ktoré boli na predmetu nájmu vykonané ako nevyhnutná rekonštrukcia v zmysle čl. VIII. bodu 2. tejto zmluvy a vopred schválené prenajímateľom; ostatné, prenajímateľom nepožadované stavebné, či iné úpravy predmetu nájmu, je nájomca povinný ku dňu vypratania predmetu nájmu odstrániť.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 €/deň za každý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. V prípade, že nájomca nevyprace predmet nájmu v lehote podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady nájomcu, pričom vypratané veci dočasne, po dobu jedného mesiaca umiestni na prenajímateľom určené miesto. Prenajímateľ má nárok na odmenu za uskladňovanie vecí nájomcu vo výške 50 €/deň (ďalej ako „skladné“). Ak nájomca tieto vypratané veci neprevezme do uplynutia jedného mesiaca od ich umiestnenia a uskladnenia prenajímateľom, nájomca splnomocňuje prenajímateľa na predaj vypratanych a uskladnených vecí, pričom prenajímateľ toto splnomocnenie prijíma. Následne je prenajímateľ oprávnený veci skladovať naďalej alebo ich predat' v zmysle splnomocnenia uvedeného v predchádzajúcej vete. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne k nadobudnutej kúpnej cene za predaj vypratanych a uskladnených vecí započítať náklady spojené s vypratáním vecí, predajom vecí, skladným ako aj iné náklady či nároky vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ktoré neboli nájomcom uhradené riadne a včas a zvyšnú časť kúpnej ceny sa zaväzuje poukázať nájomcovi na bankový účet do 30 dní odo dňa uskutočnenia jednostranného zápočtu.

VIII. Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje zrekonštruovať vnútornú aj vonkajšiu časť predmetu nájmu a upraviť okolie budovy (ďalej len „rekonštrukcia“). Vlastníkom zrekonštruovaných častí predmetu nájmu zostáva prenajímateľ.
2. Najneskôr v deň podpisu zmluvy nájomca predloží prenajímateľovi projektovú dokumentáciu alebo návrh plánovanej rekonštrukcie spolu s predbežným položkovitým rozpočtom. Prenajímateľ predbežne určí, ktoré práce v rámci rekonštrukcie sú nevyhnutné. Takto určené práce a výdavky budú zmluvné strany považovať za nevyhnutnú rekonštrukciu predmetu nájmu (ďalej len „nevyhnutná rekonštrukcia“). Zvyšné práce a výdavky s nimi spojené vyplývajúce z projektovej dokumentácie a položkovitého rozpočtu budú po odsúhlasení prenajímateľom zmluvné strany považovať za stavebné úpravy v záujme nájomcu a tieto sa nájomca zaväzuje po skončení nájmu odstrániť na vlastné náklady v zmysle čl. VII. bodu 1. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odpočítať nájomcovi z výšky mesačného nájomného sumu vo výške 1/60 z podielu prenajímateľa na rekonštrukcii po dobu 60 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov odo dňa začatia využívania predmetu nájmu v súlade s účelom, na ktorý je nájomca oprávnený predmet nájmu užívať (ďalej ako „deň začatia využívania predmetu nájmu na účel dohodnutý v zmluve“), pričom podiel prenajímateľa na rekonštrukcii neprekročí 50 % z účelne a preukázateľne vynaložených nákladov (nájomcom predložených faktúr a účtovných dokladov s dokladmi o úhrade), ktorých výška bola vopred pred realizáciou konkrétnych prác písomne schválená obcou na základe položkovitého rozpočtu stavebných prác odsúhlasených prenajímateľom podľa ods. 2 tohto článku..
4. Odo dňa uzatvorenia zmluvy do dňa začatia využívania predmetu nájmu na účel dohodnutý v zmluve, prenajímateľ poskytuje nájomcovi zľavu z mesačného nájomného vo výške 490,- Eur z dôvodu, že počas nevyhnutnej rekonštrukcie nájomca nebude mať možnosť užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve. V mesiaci, v ktorom dôjde k začatiu využívania predmetu nájmu na účel dohodnutý v zmluve, sa zľava podľa predchádzajúcej vety nájomcovi neposkytuje. Nájomca je povinný bezodkladne po otvorení jeho prevádzky v predmete nájmu oznámiť prenajímateľovi deň začatia využívania predmetu nájmu na účel dohodnutý v zmluve.

5. Za deň začatia využívania predmetu nájmu na účel dohodnutý v zmluve, sa považuje deň, kedy nájomca otvorí predajňu, resp. jej časť v predmete nájmu, pre verejnosť.
6. Technické zhodnotenie prenajatého majetku uhradené nájomcom, bude odpisovať nájomca na základe písomnej zmluvy s vlastníkom, ak vlastníak nezvýši vstupnú cenu hmotného majetku o tieto výdavky. Nájomca zaradi technické zhodnotenie do odpisovej skupiny, v ktorej je zaradený prenajatý hmotný majetok.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že uhradením podielu prenajímateľa na rekonštrukcii spôsobom dohodnutým v bode 4 tohto článku zmluvy je nárok nájomcu na náhradu nákladov spojených s rekonštrukciou predmetu nájmu a s tým spojeného zvýšenia hodnoty majetku prenajímateľa v celom rozsahu uspokojený.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k predčasnému ukončeniu zmluvy počas doby 60 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov odo dňa začatia využívania predmetu nájmu na účel dohodnutý v zmluve, má nájomca nárok na doplatenie rozdielu medzi sumou uhradenou nájomcovi v podobe súčtu odpočítaných častí mesačného nájomného podľa bodu 4. tohto článku zmluvy a celkovým podielom prenajímateľa na rekonštrukcii.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy počas doby nájmu avšak po uplynutí 60 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov odo dňa začatia využívania predmetu nájmu na účel dohodnutý v zmluve, nájomca si nebude od prenajímateľa uplatňovať žiadnu náhradu nákladov vynaložených na rekonštrukciu predmetu nájmu, pretože k uspokojeniu nároku nájomcu na náhradu nákladov spojených s rekonštrukciou predmetu nájmu a s tým spojeného zvýšenia hodnoty majetku prenajímateľa došlo v zmysle bodu 8. tohto článku zmluvy.

IX. Sankcie

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného bude nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania.

X. Zábezpeka a jej valorizácia

1. Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu, neuhradeného nájomného v lehote splatnosti, zmluvných pokút a sankcií vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, škody spôsobenej nájomcom na predmete nájmu a skladného, v prípade nevypratania predmetu nájmu nájomcom v lehote stanovenej nájomnou zmluvou (ďalej aj ako „nároky“). **Zábezpeka bude vo výške ročného nájomného** podľa čl. IV. tejto zmluvy, vložená/prevedená nájomcom do 5 dní od uzavretia zmluvy na bankový účet prenajímateľa. Zábezpeka (resp. jej nárokmi nespotrebovaná časť) bude nájomcovi vrátená do 30 dní od vypratania nehnuteľnosti alebo do 30 dní po skončení skladovania vecí vypratanych z predmetu nájmu na bankový účet nájomcu.
2. Zábezpeka vložená/prevedená nájomcom na bankový účet prenajímateľa vo výške ročného nájomného podľa odseku X. bod 1 tejto zmluvy sa bude valorizovať podľa výšky mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnených Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim; ak rozdiel vo výške ročného nájomného po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 33 €, valorizácia sa v danom roku neuplatňuje /Čl. 7 ods. 2 písm. f) **VZN č. 8/2016** o hospodárení s majetkom obce Cabaj-Čápor/. Valorizovanú čiastku je nájomca povinný previesť na účet prenajímateľa do 2 mesiacov od zverejnenia údajov Štatistickým úradom SR.

XI. Valorizácia nájomného

1. Ročné nájomné sa zvyšuje podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnených Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim; ak rozdiel vo výške ročného nájomného po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 33 €, valorizácia sa v danom roku neuplatňuje /Čl. 7 ods. 2 písm. f) **VZN č. 8/2016** o hospodárení s majetkom obce Cabaj-Čápor/.

XII. Opravy/údržba predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady na opravy/údržbu predmetu nájmu znáša nájomca v celom rozsahu, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť na vlastné náklady výlučne opravy týkajúce sa strechy a statiky budovy predstavujúcej predmet nájmu. O potrebe opráv strechy/statiky budovy je nájomca povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa podľa § 668 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený uskutočňovať stavebné úpravy a úpravy predmetu nájmu, vrátane rekonštrukcie podľa čl. VIII tejto zmluvy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

XIII. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať, udržiavať ho v užívaniashopnom stave a udržiavať pozemky predstavujúce predmet nájmu čisté a upravené.
2. Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť, pričom poistenie musí byť platné počas celej doby nájmu. Na vyžiadanie je nájomca povinný predložiť doklad o poistení predmetu nájmu prenajímateľovi.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu na predmete nájmu resp. na majetku obce Cabaj-Čápor. Nájomca v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobí tretím osobám.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady odstránenie škôd, spôsobených zásahom vyššej moci.

XIV. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akúkoľvek zmenu alebo doplnenie niektorého článku, prípadne bodu tejto zmluvy je možné urobiť iba na základe očíslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý bude podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je podpísaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno prevzal pri podpise tejto zmluvy prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. V prípade, že sa ktorékoľvek z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nebude mať táto skutočnosť za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pričom zmluvné strany sa zaväzujú príslušné ustanovenie nahradiť novým, platným, účinným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa svojim významom a obsahom bude čo najviac približovať nahrádzanému ustanoveniu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva zodpovedá ich slobodnej vôli, čo potvrdzujú podpismi.

V Cabaji – Čápore, dňa: 24. mája 2022

Ing. Jozef Ligač
starosta obce Cabaj – Čápor
prenajímateľ

Ing. Milan Oravec - konateľ
MÔJ SVET s.r.o.
nájomca