

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o nájme nebytových priestorov**“) medzi:

Prenajímateľ: Obec Rybky
Sídlo: Rybky 110, 906 04 Rybky
IČO: 00 309 915
V zastúpení: Henrich Ravas, starosta
E-mail: ou@obecrybky.sk
(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Slovenka-pek s.r.o.
Sídlo: Komenského 969/23, 905 01 Senica
IČO: 52733742
IČ DPH: SK2121121882
Zapísaný v: OR OS Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 45584/T
Zastúpený: Ing. Tatiana Lopúchová, konateľ a Ing. Denisa Stanislavová, konateľ (konajúce spoločne)
Email:
Tel. č.:
(ďalej ako „**Nájomca**“)
(**Prenajímateľ** a **Nájomca** ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

PREAMBULA

Vzhľadom na vážny záujem **Prenajímateľa** prenajať nebytový priestor (nehnutelnosť tvorenú súborom miestností určenú podľa rozhodnutia príslušného stavebného úradu na iný účel, ako na bývanie, ktorá je zapísaná na príslušnom LV ako iná budova (kód 20), a ktorá postavená na pozemku, ktorý je označený na príslušnom LV ako parcela, na ktorej je postavená nebytová budova označená súpisným číslom (kód 16)) ďalej špecifikovaný v tejto zmluve do užívania tretej osobe, záujem **Nájomcu** uvedený nebytový priestor odplatne užívať, vzájomného konsenzu, slobodnej a určite prejavenej vôle a uznesenia obecného zastupiteľstva obce Rybky č. 10/2022 zo dňa 06.06.2022, prijatého v zmysle ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o majetku obcí**“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“), uzatvárajú **Zmluvné strany** týmto, v zmysle **Zákona o nájme nebytových priestorov**, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v znení uvedenom nižšie (ďalej ako „**Zmluva**“).

I. PREDMET A ÚČEL NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. **Prenajímateľ** je výlučným vlastníkom nasledujúceho nebytového priestoru (nehnutelnosti), o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 vzhľadom k celku – nebytovej budovy nachádzajúcej sa v obci Rybky, so súpisným číslom 27, druh stavby: 20, popis stavby: Dom, ktorá je vedená Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 7, vedeného pre okres Senica, obec Rybky, katastrálne územie Rybky, postavená na pozemku par. reg. „C“, par. č. 40/2, vo výmere 175 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej ako „**Nebytový priestor**“). Nebytovému priestoru ako nehnuteľnosti bol v súlade s príslušným kolaudačným rozhodnutím určený nasledujúci účel stavby: nebytová budova (iná budova).
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je Nebytový priestor v jeho celosti, t. j. všetky miestnosti ho tvoriace (celá nehnuteľnosť špecifikovaná vyššie so súpisným číslom 27) (ďalej ako „**Predmet nájmu**“). Súčasťou Predmetu nájmu sú všetky v ňom zabudované technické zariadenia. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že spolu s Predmetom nájmu prenecháva **Prenajímateľ** do odplatného užívania aj hnutelné vybavenie Nebytového priestoru – jeho zariadenie, ako súbor hnutelných vecí, ktoré je špecifikované v prílohe č. 1 tejto Zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou (ďalej ako „**Príloha č. 1**“).
3. **Prenajímateľ** touto Zmluvou prenecháva **Nájomcovi** Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania a to za účelom prevádzkovania maloobchodnej predajne potravín a rozličného tovaru v Predmete nájmu v zmysle živnostenského alebo iného podnikateľského oprávnenia **Nájomcu**, po dobu nájmu špecifikovanú nižšie v tejto Zmluve a **Nájomca** touto Zmluvou preberá Predmet nájmu do nájmu (dočasného odplatného užívania) za účelom

výkonu vyššie uvedených činností, v súlade s podmienkami svojho živnostenského alebo iného podnikateľského oprávnenia, a to za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

4. Prenajímateľ týmto súhlasí s tým, aby si Nájomca v Predmete nájmu zriadil svoju prevádzkareň alebo iný obdobný priestor zapisovaný do príslušných verejných registrov (najmä do Živnostenského registra SR). Nájomca však nie je oprávnený si na adrese Nebytového priestoru zriaďovať svoje administratívne sídlo zapísané v príslušných verejných registroch.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nebude zabezpečovať Nájomcovi dodávku energií, ktorých užívanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu (najmä dodávku elektrickej energie, plynu a vody), ako ani zabezpečovať vývoz žumpy Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po prevzatí Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy zabezpečiť prehlásenie osoby odberateľa uvedených energií Predmetu nájmu u príslušných dodávateľov a zabezpečiť si dodávku príslušných energií počas celej doby nájmu podľa tejto Zmluvy na svoje vlastné náklady a vo svojom vlastnom mene.

II. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi podľa tejto Zmluvy Predmet nájmu do dočasného užívania v stave spôsobilom na dojednané užívanie podľa účelu tejto Zmluvy, t. j. ako čistú a vymaľovanú nehnuteľnosť spĺňajúcu požiadavky príslušných právnych predpisov na dojednané užívanie v súlade s účelom nájmu podľa bodu 3. čl. I. tejto Zmluvy, čo Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje. Nájomca je povinný Predmet nájmu v stave opísanom v tomto bode tohto článku Zmluvy užívať a udržiavať.
2. Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi a jeho zákazníkom prístup do Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu v plnom rozsahu.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú pri odovzdávaní Predmetu nájmu do nájmu Nájomcovi a pri skončení nájmu podľa tejto Zmluvy spísať protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu (v ktorej bude definovaný najmä stav Predmetu nájmu, počet poskytnutých kľúčov a stavy príslušných meračov energií, za účelom zabezpečenia prehlásenia osoby odberateľa jednotlivých energií v súlade s bodom 5. čl. I. tejto Zmluvy).
4. Poistenie Predmetu nájmu zabezpečuje Prenajímateľ, okrem majetku Nájomcu, ktorý sa v Predmete nájmu nachádza a ktorý Nájomca počas trvania nájmu do Predmetu nájmu vnesie. Poistenie zabezpečené Prenajímateľom sa vzťahuje na poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu a živelné poistenie vo všeobecnom rozsahu a Nájomca týmto berie na vedomie, že súčasťou uvedeného poistenia nie je poistenie osobitných druhov činností a z nich vyplývajúcich rizík, ktoré môže byť súčasťou predmetu podnikateľskej činnosti, ktorú Nájomca v Predmete nájmu vykonáva.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať opravy Predmetu nájmu, ktoré sú bezpodmienečne nutné z hľadiska nerušeného užívania Predmetu nájmu Nájomcom podľa tejto Zmluvy a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu. Ak vznikne potreba opravy z titulu neodbornej obsluhy Predmetu nájmu alebo iného dôvodu zavineného Nájomcom, náklady na opravu uhradí Nájomca Prenajímateľovi v plnej výške.

III. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné v súlade s ustanoveniami článku IV. tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v Predmete nájmu poriadok a užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý touto Zmluvou (bod 3. článok I. tejto Zmluvy).
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy Predmetu nájmu (v hodnote nákladov do 150 eur), bežnú údržbu a servisnú činnosť (najmä upratovanie a udržiavanie čistoty Predmetu nájmu) si je povinný zabezpečiť Nájomca na vlastné náklady.
5. Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody, plynu alebo telefónov, zmeny a úpravy na Predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

Nájomca nie je oprávnený v Predmete nájmu fajčiť (a to ani elektronické cigarety alebo zariadenia fungujúce na princípe zohrievania tabaku elektronickými prostriedkami).

6. Nájomca je povinný pri skončení nájmu podľa tejto Zmluvy odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň nájmu, alebo v inom termíne stanovenom po dohode s Prenajímateľom, v stave v akom ho prebral, vrátane jeho vymaľovania a vyčistenia, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a výlučne so stavebnými úpravami, ktoré boli vykonané so súhlasom Prenajímateľa, a to vrátane všetkého huteľného vybavenia – zariadenia Predmetu nájmu, ktoré je špecifikované v Prílohe č. 1. Technické zhodnotenie Predmetu nájmu si po skončení nájmu Zmluvné strany vysporiadajú tak, že Nájomca ho predá Prenajímateľovi za cenu, ktorá bude rovná zostatkovej cene vykázananej v účtovníctve Nájomcu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú v konkrétnom prípade inak, pričom môže ísť iba o také technické zhodnotenie Predmetu nájmu, na ktoré udelil Prenajímateľ svoj predchádzajúci výslovný súhlas.
7. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok užívania Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy. V prípade, ak na Predmete nájmu hrozí bezprostredná škoda, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez vedomia Nájomcu, za účelom jej odvrátenia. Za účelom uvedeným v predchádzajúcej vete tohto bodu Zmluvy bude náhradný kľúč od Predmetu nájmu uložený v trezore obecného úradu obce Rybky v zapečatenej obálke, pričom zapečatenie obálky s kľúčom svojim podpisom potvrdí starosta obce Rybky, štatutárny zástupca Nájomcu a jeden poverený administratívny pracovník Prenajímateľa pracujúci na obecnom úrade obce Rybky.
8. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho nájmu tretej osobe **len s predchádzajúcim písomným súhlasom** Prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný v Predmete nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a civilnej ochrany.
10. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v Predmete nájmu iba s písomným súhlasom Prenajímateľa. Ak takéto úpravy bude povinný vykonať Prenajímateľ na príkaz príslušného orgánu štátnej alebo verejnej správy, Nájomca sa týmto zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne Prenajímateľovi umožní.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné za užívanie Predmetu nájmu vo výške **240,- EUR** (slovom dvestoštyridsať eur) mesačne, ku ktorej sa pripočíta daň z pridanej hodnoty v zmysle príslušných právnych predpisov, ak tak príslušné právne predpisy ustanovenia (ďalej ako „**Nájomné**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ poskytne Nájomcovi zľavu z Nájomného počas **prvých dvanástich kalendárnych mesiacov** trvania tejto Zmluvy, a to výške 239,- EUR (slovom dvestotridsaťdeväť eur), v dôsledku čoho bude Nájomca za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy počas prvých dvanástich kalendárnych mesiacov trvania nájmu podľa tejto Zmluvy platiť Nájomné vo výške **1,- EUR** (slovom jedno euro) mesačne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné bude uhrádzať Nájomca riadne a včas bezhotovostným platobným prevodom na bankový účet Prenajímateľa, ktorého číslo účtu v tvare IBAN mu na tento účel Prenajímateľ oznámi, alebo v hotovosti k rukám Prenajímateľa (alebo ním výslovne poverenej osoby) a to mesačne vopred najneskôr do **15-teho** kalendárneho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné za prvý mesiac trvania nájmu podľa tejto Zmluvy uhradí Nájomca Prenajímateľovi najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni vzniku nájmu podľa tejto Zmluvy.
4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške **0,05%** z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
5. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený pri raste inflácie zvýšiť výšku mesačného Nájomného (ďalej len „**inflačná doložka**“) a to spätne vždy k 1. januáru kalendárneho roka o rovnaké percento akým prišlo k zvýšeniu priemernej miery inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nájomné zvýšené v dôsledku inflačnej doložky je Nájomca povinný platiť od splatnosti prvého Nájomného nasledujúceho po doručení oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Nájomného. V oznámení je Prenajímateľ povinný uviesť priemernú mieru inflácie za príslušný kalendárny rok, ako aj novú výšku platby Nájomného vyjadrenú v mene Euro zaokrúhlenú na celé eurá smerom nahor. Nedoplatok na Nájomnom, ktorý vznikne za obdobie od prvého dňa príslušného kalendárneho roka

do obdobia, za ktoré sa zaplatilo zvýšené Nájomné, zaplatí Nájomca v lehote do 3 mesiacov od doručenia oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Nájomného podľa tohto bodu Zmluvy.

V. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania na dobu neurčitú, s účinnosťou odo dňa prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom, nie však skôr, ako dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v zmysle príslušných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto Zmluvu písomne aj bez uvedenia dôvodu s 3 mesačnou výpovednou lehotou.
3. Prenajímateľ je povinný vypovedať túto Zmluvu, ak sa mu v zmysle § 11 Zákona o nájme nebytových priestorov uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom, a to so 6 mesačnou výpovednou lehotou.
4. Výpovedná lehota podľa bodov 1. a 2. tohto článku Zmluvy začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane a nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty.
5. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká tiež dňom, kedy prišlo k zániku Predmetu nájmu alebo dňom, kedy prišlo k zániku právnickej osoby – Nájomcu.

VI. DORUČOVANIE

1. Písomnosti, týkajúce sa záväzkov medzi Zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú zo Zmluvy, si môžu Zmluvné strany doručovať e-mailom, na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, osobne alebo poštou, ak táto Zmluva neustanovuje inak.
2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa písomnosť považuje za doručенú dňom jej doručenia doporučenou poštou na adresu Zmluvnej strany uvedenú v tejto Zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že (i) deň, kedy Zmluvná strana, ktorá je adresátom písomnosti odmietne prevziať doručенú korešpondenciu alebo inak zmari jej doručenie, (ii) v deň, kedy uplynie úložná lehota zásielky na pošte, alebo (iii) v deň, kedy sa vráti zásielka s vyznačenou poznámkou zamestnancom pošty „adresát je neznámy“ alebo inou poznámkou podobného významu sa považuje za deň doručenia korešpondencie.
3. Ak sa zmení adresa trvalého pobytu / sídla niektorej zo Zmluvných strán, je Zmluvná strana, ktorej adresa pobytu / sídla sa zmenila, povinná druhej Zmluvnej strane písomne oznámiť novú adresu trvalého pobytu / sídla bez zbytočného odkladu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Zmluvná strana, ktorej adresa pobytu / sídla sa nezmenila, doručuje písomnosti na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v Zmluve.
4. V prípade doručovania písomností prostredníctvom e-mailu doručujú Zmluvné strany písomnosti druhej Zmluvnej strane na e-mailovú adresu Zmluvnej strany uvedenú v Zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že v takom prípade sa písomnosť považuje za doručенú na tretí deň odo dňa odoslania písomnosti z e-mailovej adresy odosielajúcej Zmluvnej strany a účinky doručenia nastávajú aj vtedy, ak sa o tom Zmluvná strana, ktorej je písomnosť určená, nedozvie. Ak sa zmení e-mailová adresa niektorej zo Zmluvných strán, je Zmluvná strana, ktorej e-mailová adresa sa zmenila, povinná druhej Zmluvnej strane oznámiť novú e-mailovú adresu bez zbytočného odkladu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Zmluvná strana, ktorej e-mailová adresa sa nezmenila, doručuje písomnosti na e-mailovú adresu uvedenú v Zmluve s dodržaním postupu podľa tohto článku Zmluvy.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Rybky.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že od podpisu tejto Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi obsiahnutými v tejto Zmluve viazané.
3. Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami Zákona o nájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

4. Akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode Zmluvných strán a výlučne v písomnej podobe vo forme očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami, ak nie je uvedené inak.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že spracúva osobné údaje Nájomcu alebo kontaktných osôb Nájomcu (ak je Nájomca právnickou osobou) v súlade s príslušnými ustanoveniami platných a účinných predpisov o ochrane osobných údajov, a to za účelom plnenia tejto Zmluvy a zákonných povinností s tým spojených. Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že mu Prenajímateľ poskytol všetky informácie týkajúce sa spracúvania osobných údajov dotknutých osôb v zmysle príslušných právnych predpisov a že v prípade, ak je právnickou osobou, tieto informácie dotknutým osobám, ktoré sú jeho kontaktnými osobami, odovzdá.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú k vzájomnému dodržiavaniu práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy. Prípadné spory medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce zo Zmluvy budú zmluvné strany riešiť cestou zmieru, a ak tento nebude možné dosiahnuť, obrátia sa na príslušný súd.
7. Ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným, neúčinným a / alebo nevykonateľným, nie je tým ovplyvnená platnosť, účinnosť a / alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ to nie je vylúčené právnymi predpismi z povahy takéhoto ustanovenia. Po tom, čo Zmluvné strany zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy alebo jej časti je neplatné, neúčinné a / alebo nevykonateľné, sú Zmluvné strany povinné nahradiť neplatné, neúčinné a / alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy alebo jeho časť bez zbytočného odkladu novým ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného, neúčinného a / alebo nevykonateľného ustanovenia.
8. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z čoho jeden obdrží Nájomcu a jeden obdrží Prenajímateľ.
9. Prílohou č. 1. je zoznam zariadenia (hnuteľného vybavenia) Predmetu nájmu. Prílohou č. 2 tejto Zmluvy je preberací protokol, ktoré Zmluvné strany vyplnia a podpíšu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s obsahom Zmluvy, že táto Zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a že Zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho Zmluvné strany túto Zmluvu vlastnoručne za účasti oboch Zmluvných strán podpisujú.

V Rybkách, dňa _____

V Rybkách, dňa _____

Obec Rybky

V zastúpení Henrich Ravas, starosta
Prenajímateľ

Slovenka-pek s.r.o.

v zastúpení Ing. Tatiana Lopúchová, konateľ a Ing. Denisa
Stanislavová, konateľ (konajúce spoločne)
Nájomca