

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2022

(uzatvorená podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Brezovica

Brezovica 59, 08274 Brezovica

Štatutárny orgán: Ing Jozef Hodoši, starosta obce

IČO: 00326861

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK32 5600 0000 0034 1131 2002

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: EVALI s.r.o.

Námestie slobody 70

083 01 Sabinov

Zastúpená: Eva Antolová, konateľka spoločnosti

IČO: 51909545

Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 37082/P

(ďalej len „nájomca“)

Článok 1

Predmet nájmu

- (1) Prenajímateľ je vlastníkom budovy v Brezovici súp. č. 215 v k.ú. Brezovica, ktorá je zapísaná na LV 955 ako výlučné vlastníctvo prenajímateľa.
- (2) Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vyššie uvedenej budove o celkovej výmere 28,20 m² (podlahovej plochy) pozostávajúcej z dvoch miestností vo výmere 23,38 m² a schodišťa + chodby vo výmere 4,82 m² t.j. 1/2 z celkovej výmery 9,64 m², ktoré budú využívané prevažne na účely skladových potrieb predajne mäsa a mäsových výrobkov.

Článok 2

Doba nájmu

- (1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1.5.2022 v súlade s VZN obce Brezovica zo dňa 16.12.2004 a v súlade s uznesením OZ č. 299/2022 zo dňa 21.4.2022 na dobu 5 rokov t.j. do 30.4.2027.

Článok 3

Nájomné a platobné podmienky

- (1) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na výške nájomného stanoveného na základe Zásad o hospodárení s majetkom obce Brezovica čl.3 a VZN obce Brezovica č. 1/2011/P o úhradách za prenájom nebytových priestorov obce Brezovica.
 - a) Výška nájmu: **10,00 € / m² t.j. 282,00 € ročne.**
 - b) Úhradu nájmu poskytuje nájomca prenájímateľovi v štvrťročných splátkach a to vždy k 15.dňu prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške **70,50 €**. Podrobnosti k spôsobu úhrady nájmu – výška úhrad, lehotách splatnosti úhrad nájomného a podrobnosti k spôsobu ich úhrady, sú uvedené v Rozpise platieb nájomného na príslušný rok.
 - c) Úhrada nájomného sa vykonáva včas a plnej výške bezhotovostným prevodom na účet prenájímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK32 5600 0000 0034 1131 2002, BIC: KOMASK2X.
 - d) Úhradu nájomného je možné realizovať aj v hotovosti – úhradou do pokladne Obecného úradu v Brezovici.

Článok 4

Náklady na prevádzku

- (1) Nájomca okrem nájomného hradí platby spojené s odberom vody cez podružný merač vody, ktoré budú nájomcovi vyúčtované vždy po ukončení príslušného kalendárneho roka a to najneskôr do 31.3. daného roka v Ročnom vyúčtovaní.
- (2) Spotrebu elektriny bude platiť nájomca VSE ako priamy odberateľ.

Článok 5

Zmluvné podmienky

- (1) Prenajímateľ dňom 2.5.2022 prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor v stave spôsobilom na účel nájmu dohodnutý touto zmluvou a to na zriadenie a prevádzkovanie reštaurácie
- (2) Nájomca je v súlade s § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi v prenajatom nebytovom priestore. Úlohy ochrany pred požiarmi v spoločných priestoroch zabezpečuje prenájímateľ. Nájomca sa v súlade s platnou legislatívou upravujúcou ochranu pred požiarmi zaväzuje vybaviť nebytový priestor hasiacimi prístrojmi a zodpovedá za dodržiavanie ustanovení zákona o ochrane pred požiarmi a ďalšej platnej legislatívy v tejto oblasti v prenajatom nebytovom priestore.
- (3) O zmene výšky nájmu pri zmene VZN č.1/2011/P o úhradách za prenájom nebytových priestorov obce Brezovica alebo na základe rozhodnutia prenájímateľa sa prenájímateľ zaväzuje informovať nájomcu najmenej mesiac vopred.
- (4) Na účely tejto zmluvy sa za závažné porušenie nájomnej zmluvy považuje:

- a) neuhradenie splatného nájomného v plnej výške a včas,
 - b) užívanie nebytového priestoru na iný účel, ako je uvedený v ustanovení článku 1, bode 2. zmluvy,
 - c) prenechanie nebytového priestoru, čo i len v časti, inej právnickej alebo fyzickej osobe,
 - d) užívanie nebytového priestoru v rozpore s účelom nájmu stanoveným touto zmluvou.
- (5) Nájomca potvrdzuje, že si nebytový priestor prezrel a preberá ho bez výhrad v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.
- (6) V prípade potreby stavebných a iných úprav nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje požiadať o písomný súhlas prenajímateľa s tým, že ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomca bude tieto úpravy realizovať na svoje náklady a nebezpečenstvo.
- (7) Zmluvné strany sa za účelom realizácie potrebných úprav nebytového priestoru zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť tak, aby došlo k naplneniu účelu tejto zmluvy.
- (8) Úpravy nebytového priestoru vykonané so súhlasom prenajímateľa nájomcom, zostávajú vlastníctvom nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- (9) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu s výnimkou, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- (10) Za účelom vyčíslenia nákladov investovaných nájomcom do úpravy nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uchovať faktúry za zrealizované práce a pokladničné doklady od vykonaných nákupov, aby sa tak predišlo prípadným sporom pri vyčíslení hodnoty, akú do nebytového priestoru nájomca investoval.
- (11) Ak sa výška zhodnotenia nebytových priestorov prenajímateľa, ktoré na svoje náklady a nebezpečenstvo vykonal nájomca stane spornou, určí sa na základe znaleckého posudku. V takom prípade náklady na vyhotovenie znaleckého posudku znáša nájomca.
- (12) Zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom nemá vplyv na trvanie doby nájmu a prenajímateľa neobmedzuje, aby v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy nájom tohto nebytového priestoru ukončil.
- (13) Realizácia úprav nebytového priestoru, ani hodnota investícií vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom, nezakladá nájomcovi predkupné právo na nebytový priestor, prípadne iné zvýhodnenie nájomcu pri ukončení nájmu nebytového priestoru a podania opätovnej žiadosti o nájom tohto nebytového priestoru.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

(1) Práva a povinnosti prenajímateľa:

- a) prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami obsahujúci opis stavu predmetu nájmu, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom ako aj stav energií,

- b) prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup,
- c) prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať budovu, v ktorej sa nachádza nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jej opravy a údržbu,
- d) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť majetkové poistenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor a to počas celej doby nájmu. Hnuteľné veci v nebytovom priestore si poistí nájomca na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu,
- e) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru, len po predchádzajúcej dohode s nájomcom,
- f) prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o plánovaných stavebných, resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie nebytového priestoru nájomcom a to najmenej jeden mesiac pred ich plánovaným začatím,
- g) prenajímateľ prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie nebytového priestoru nájomcom,
- h) prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany v spoločných priestoroch budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor. Za dodržiavanie legislatívy v oblasti požiarnej ochrany v nebytovom priestore, prenajatom touto zmluvou, zodpovedá nájomca.

(2) Práva a povinnosti nájomcu:

- a) drobné opravy a bežnú údržbu nebytového priestoru, zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo nájomca,
 - b) nájomca je povinný užívať nebytový priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu alebo neprimeranému opotrebovaniu,
 - c) nájomca je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo odstrániť všetky škody na nebytovom priestore, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavali v nebytovom priestore,
 - d) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby nebytového priestoru, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a na tento účel mu umožniť vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený vykonať ich sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.
 - e) nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania inej osobe,
 - f) nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu,
 - g) nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre nebytový priestor dostatočný počet odpadových nádob.
- (3) Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o zmene údajov, ktoré sú uvedené o zmluvných stranách v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy a taktiež o iných údajoch, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa tejto zmluvy.

- (4) Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať skutočnosti súvisiace s plnením ustanovení tejto zmluvy predovšetkým písomne – doručením písomných oznámení na adresu pobytu, resp. sídla, či miesta podnikania zmluvnej strany uvedenú v úvodných ustanoveniach zmluvy obsahujúcich identifikačné údaje zmluvných strán. Zmena údajov zmluvnej strany sa považuje za oznámenú druhej zmluvnej strane, len čo jej bola preukázateľne doručená.

Článok 7

Ukončenie nájmu

- (1) Nájom nebytového priestoru zaniká:
- a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) odstúpením od zmluvy prenajímateľom v prípadoch, ak nájomca neuhradí splatné nájomné včas alebo v plnej výške,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to v trojmesačnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - d) ak nájomca neuhradí dlžné nájomné ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ na tento účel môže poskytnúť,
 - e) odstúpením od zmluvy prenajímateľom, ak nájomca umožní užívanie nebytového priestoru iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.
- (2) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu na predmete nájmu uvedením nebytového priestoru do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo nahradiť škodu vyčíslenú prenajímateľom.

Článok 8

Účinnosť zmluvy a záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 2.5.2022 v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovením § 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, po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
- (2) V prípade, že nájomca vykoná aj so súhlasom prenajímateľa v nebytovom priestore úpravy, pri ukončení nájmu ktorýmkoľvek spôsobom prenajímateľ neposkytne nájomcovi žiadnu náhradu, pretože tieto úpravy vykonal nájomca na svoje náklady, ak sa pred schválením úprav zmluvné strany nedohodnú inak. V prípadoch, ktoré táto zmluva neupravuje, budú zmluvné strany postupovať podľa ustanovení platných právnych noriem, ktoré sú im obsahom alebo účelom najbližšie.
- (3) Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa uskutočnia po dohode zmluvných strán v podobe písomných dodatkov, ktoré budú vzostupne číslované.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.
- (5) Zmluvné strany potvrdzujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

- (6) Ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je neplatné, nevykonateľné alebo neúčinné, platnosť, vykonateľnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto zmluve nahradiť takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojím účelom najbližšie neplatnému, nevykonateľnému alebo neúčinnému ustanoveniu a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto zmluve.
- (7) Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po jednom vyhotovení.
- (8) Prenajímateľ potvrdzuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala.

V Brezovici, dňa: 2.5.2022

V Brezovici, dňa: 2.5.2022

Prenajímateľ: Obec Brezovica

Nájomca: EVALI, s.r.o.

.....
Ing. Jozef Hodoši
starosta obce

.....
Eva Antolová
konateľka spoločnosti