

Dodatok č. 1/2023 k zmluve
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami (v ďalšom „zmluva“):

Prenajímateľ: **Obec Zalužice**
Obecný úrad, Zalužice 270, 072 34 Zalužice
IČO: 00326046
DIČ: 2020742735
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Michalovce
Č. účtu: 4293166001/5600
IBAN: SK14 5600 0000 0042 9316 6001
V zastúpení: Ing. Tomáš Čeklej, starosta obce

Nájomca: **NAJMAN s.r.o.**
072 34 Zalužice 214
IČO: 50 953 010
spoločnosť zastúpená štatutárnym orgánom – konateľkou
Zuzanou Treščanskou, Malé Zalužice 214, 072 34 Zalužice

1. Predmet nájmu

1. Nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Obecného úradu v Zalužiciach v celkovej výmere 58,5 m².
2. Prenajímateľ prehlasuje, že výlučným vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v čl. 1 ods. 1. tejto zmluvy zapísanej na LV č. 1338, katastrálne územie Zalužice zapísaný v Správe katastra Michalovce. List vlastníctva č. 1338 parcela č. 262 preukazujúci vlastnícke právo prenajímateľa tvorí prílohu tejto zmluvy.

2. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na užívanie výlučne za účelom prevádzky pohostinstva. Pri využití predmetu nájmu bude nájomca dodržiavať podmienky bezpečnostných, protipožiarnych, hygienických a ďalších všeobecne platných právnych predpisov.
2. Nájomca preberá predmet nájmu v primeranom technickom stave a potvrdzuje, že predmet prenájmu bude využívaný na účel prenájmu podľa tejto zmluvy.

3. Doba prenájmu – mení sa

1. Nájomný vzťah začína dňom **01.08.2023** a uzatvára sa na dobu **neurčitú**.
 2. **Výpovedná lehota je obojstranne trojmesačná** a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.
- Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete prenájmu alebo nehnuteľnosti vzniká škoda,

prípadne hrozí vznik škody. Ak hrozí vznik značnej škody, alebo škoda značného rozsahu vznikla alebo vzniká, prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť bez predchádzajúcej písomnej výstrahy.

3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služby, ktorých poskytovanie je spojené s prenájomom,
- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje nočný klud alebo poriadok,
- d) nájomca prenechá predmet prenájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- e) nájomca hrubo porušuje povinnosti podľa čl. 6 zmluvy

4. Nájomca môže zmluvu vypovedať ak:

- a) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti podľa čl. 6 zmluvy,
- b) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosti, na ktorú si predmet zmluvy prenajal predmet zmluvy sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

5. Nájomný vzťah zaniká:

- a) zánikom predmetu prenájmu,
- b) zánikom nájomcu

4. Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. 1. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán takto: prenajímateľ bude platiť nájomné **mesačne** vo výške 145,- € (slovom stostoštyridsaťpäť EUR).

V základom nájomnom nie sú zahrnuté ceny za poskytovanie služby: elektrická energia podľa stavu elektromeru, plyn paušálne 10,- € (slovom desať EUR) **mesačne**, vodu podľa stavu vodomeru a vývoz odpadu na základe Rozhodnutia o poplatku za komunálny odpad a drobné stavebné odpady za príslušný kalendárny rok.

Výška nájomného sa bude každoročne prehodnocovať buď zo strany prenajímateľa alebo nájomcu na základe miery inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade pristúpenia k úprave výšky nájomného sa uzatvorí nasledujúci dodatok k zmluve.

2. Nájomca bude uhrádzať základné nájomné podľa odseku 1. tohto článku zmluvy a to za mesiac vždy vopred tak, že prenajímateľ vystaví faktúru k 20. dňu v mesiaci, za ktorý sa bude nájomné uhrádzať.

Za poskytovanie služby: elektrická energia, voda a vývoz odpadu bude obec fakturovať sumu do 7 dní od prijatia faktúry od dodávateľa. Splatnosť prenajímateľom vystavenej faktúry bude 14 dní, pričom deň vystavenia faktúry je považovaný za deň dátumu dodania. Pri nedodržaní týchto platobných podmienok môže prijímateľ postupovať podľa čl. 3, bod 4 tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Uvedený dátum faktúry je zároveň považovaný za dátum dodania služby. Pri oneskorenej úhrade faktúry môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania 0,05% a každý deň omeškania.

3. Nájomca bude nájomné uhrádzať v prospech účtu prenajímateľa v Prima banke Slovensko a. s., pobočka Michalovce, IBAN: SK14 5600 0000 0042 9316 6001

4. Pokiaľ sa nájom skončí dohodou zmluvných strán počas obdobia, za ktoré je už nájomné uhradené, prenajímateľ na základe vyúčtovania nájomného vzťahu vráti prípadný preplatok v prospech nájomcu, najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu.

5. Nájomca si poistí na vlastné náklady svoj majetok vnesený do predmetu nájmu počas trvania nájmu. Ak tak neurobí, je nájomca zodpovedný za škody tým spôsobené.

5. Prevádzkové náklady, služby spojené s používaním prenajatých priestorov

1. Služby spojené s používaním (elektrická energia, dodávka vody, vývoz odpadu) nie sú zahrnuté v nájomnom. Nájomca môže uhrádzať dodávky el. energie priamo dodávateľovi, s ktorým je v tom prípade povinný uzatvoriť si dodávateľskú zmluvu. Vývoz odpadu uhradí nájomca obci podľa Zmluvy na vývoz odpadu vyhotovenej v zmysle platného Všeobecného záväzného nariadenia obce.

6. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Počas doby prenájmu je prenajímateľ povinný udržiavať predmet prenájmu na svoj náklad, okrem bežných opráv a údržby, ktoré zabezpečuje na svoje náklady nájomca. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania údržby a umožniť mu jeho vykonanie. Stavebné a iné úpravy meniace dispozíciu prenajatých priestorov môže nájomca vykonať až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

2. Náklady na stavebné, technické a iné úpravy prenajatých priestorov vykonané na vlastné náklady je nájomca oprávnený evidovať a odpisovať vo vlastnej účtovnej evidencii.

3. Prenajímateľ poistí objekt, v ktorom sa nachádza predmet prenájmu – živelné poistenie. Nájomca poistí na vlastný náklad vnesené vlastné zariadenie a skladovaný materiál.

4. Nájomca nie je oprávnený počas platnosti tejto zmluvy prenechať predmet prenájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.

5. Nájomca je povinný po skončení prenájmu vrátiť predmet prenájmu v prevádzky schopnom stave, s prihliadnutím na primerané opotrebovanie počas doby prenájmu pri riadnom užívaní predmetu prenájmu.

6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať povinnosti na zabezpečenie ochrany majetku prenajímateľa, pravidiel vstupu do objektu a jeho opúšťaní a povinnosti vyplývajúce z predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

7. Nájomca bude plniť v rámci prenajatých priestorov úlohy spojené s prípravou vlastných zamestnancov a spriaznených osôb v oblasti požiarnej ochrany, zároveň bude plniť úlohy vyplývajúce zo zabezpečenia požiarnej ochrany objektu v rozsahu prenajatých plôch.

8. Nájomca nesie zodpovednosť za konanie osôb nachádzajúcich sa v objekte jeho záujmu, alebo v súvislosti s ním, taktiež za technický stav a prevádzku jeho technických zariadení.

9. Nájomca nebude brať prenajímateľa na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom, ani náhrady škody voči prenajímateľovi, ak príde ku krátkodobému výpadku dodávky elektrickej energie, plynu, vody alebo funkčnosti kanalizácie, ktorý výpadok prenajímateľ nezapríčinil úmyselne alebo svojou hrubou nedbanlivosťou a snaží sa o jeho rýchle odstránenie.

10. Nájomca je povinný vykonávať údržbu schopnosti chodníka pred pohostinstvom v čase otváracích hodín a to s čistením a odpratávaním snehu. V prípade vzniku škody porušením tejto povinnosti za túto zodpovedá v celom rozsahu.

11. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po predchádzajúcej dohode s nájomcom a v sprievode ním poverenej osoby, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly práce potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky.

12. Prenajímateľ môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva majetku, zdraví, či životoch osôb, vstúpiť do priestorov užívaných nájomcom aj bez prítomnosti nájomcu. Pre tento prípad je nájomca povinný uložiť u zamestnanca povereného prenajímateľom v zalepenej a zapečatenej obálke jeden exemplár kľúča od vchodových dverí z každej ním užíwanej miestnosti. Poverený zamestnanec prenajímateľa vydá takto uložený kľúč len poverenému zástupcovi nájomcu.

7. Iné dojednania

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným poriadkom Slovenskej republiky.
2. Práva a povinnosti, ktoré nie sú špecifikované v tejto nájomnej zmluve, sa riadia podľa ustanovení Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, po dva pre každú zmluvnú stranu.
5. Táto nájomná zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť po jej zverejnení na web stránke obce. Predĺženie doby nájmu na dobu neurčitú bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Zalužice č. 95/2023 zo dňa 05.06.2023.

V Zalužiciach dňa: 06.06.2023

.....

prenajímateľ

Ing. Tomáš Čeklej

starosta obce

.....

nájomca

Zuzana Treščanská

Konateľ spoločnosti NAJMAN s.r.o.