

Nájomná zmluva

uzavretá m e d z i

PRAKTOS, spol. s r.o., so sídlom 055 62 Prakovce 333, IČO: 31 71 5991, DIČ: 2020501791, IČ DPH: SK 2020501791, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 6907/V, konajúca konateľom: Mgr. Róbert Weisz,

ako prenajímateľom

a

KARMEN – veľkoobchod potravín s.r.o., ul. Strojnícka č. 15, 080 01 Prešov, IČO: 36 447 269, DIČ: 2020010773, IČ DPH: SK2020010773, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 10382/P, konajúca konateľom: Jozef Korfanta

ako nájomcom

článok I.

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučný vlastník stavby v katastrálnom území Prakovce, obec Prakovce, okres Gelnica, so súp. č. 138, postavenej na pozemku parc. reg. CKN č. 722/2, druh stavby: budova obchodu a služieb, popis stavby: nákupné stredisko, zapísanej na LV č. 305 [ďalej aj len „stavba“].
2. Nájomca mieni v časti stavby vykonávať svoju podnikateľskú činnosť v maloobchodnej prevádzkarni – maloobchodná predajňa potravín.

článok II.

Predmet zmluvy

1. **Predmetom nájmu** je časť stavby – súbor miestností na jej prízemí o celkovej podlahovej výmere 462,61 m² (mimo miestností pod č. 1.1 – č. 1.7 vrátane a miestností pod č. 1.36) tak ako sú tieto bližšie špecifikované na výkrese s označením: „Pôdorys prízemia jestvujúceho stavu“, číslo zák: 0231/2001/XI vyhotoveného Ing. arch. Teodorom Štubňom pre projekt: „Podnikateľský inkubátor“ tvoriaci prílohu tejto nájomnej zmluvy. Predmet nájmu teda tvoria nebytové priestory – súbor miestností pod č. 1.8 až 1.35 tak ako sú tieto bližšie zakreslené v predmetom pôdoryse pre 1. NP – prízemie stavby.
2. **Účel nájmu** je výkon podnikateľskej činnosti nájomcu v predmete nájmu, a to prevádzkovanie maloobchodnej prevádzkarnie slúžiacej najmä na predaj potravín, drogerie, ovocia, zeleniny, mäsových výrobkov, doplnkového tovaru etc.
3. **Doba nájmu** je dohodnutá na dobu určitú, a to odo dňa 1.11.2023 do dňa 1.11.2033.
4. **Skončenie nájomného vzťahu.**
 - a) Nájomný vzťah možno skončiť dohodou, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu.
 - b) Nájomný vzťah skončí uplynutím času, na ktorú je nájomný vzťah dojednaný.
 - c) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. **Výška mesačného nájomného** je 582,11 eur bez DPH plus aktuálna sadzba dane z pridanej hodnoty. Výška nájomného je určená pri jednotkovej sume 15,10 eur bez DPH za 1 m² ročne a celkovej podlahovej výmere predmetu nájmu – 462,61 m².
Výška nájomného 15,10 eur bez DPH za 1 m² ročne platí od 1.11.2023 do 1.11.2028.
Od 1.11.2028 je prenájomca oprávnený oznámením o zmene výšky nájmu upraviť výšku nájomného vždy medziročne maximálne o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok na základe potvrdenia o miere inflácie v SR zverejnenom štatistickým úradom SR.
Odovzdanie priestorov si zmluvné strany dohodli na 31.10.2023.

- Splatnosť nájomného** je v 15. deň mesiaca, na ktorý sa to – ktoré dohodnuté mesačné nájomné platí. Nájomca je povinný v uvedený dohodnutý deň splatnosti zaplatiť prenajímateľovi mesačné nájomné spolu s daňou z pridanej hodnoty.
6. **Spôsob platenia nájomného** je bezhotovostný prevod na bankový účet prenajímateľa - IBAN: SK07 0900 0000 0001 0137 9427 ako na dohodnuté miesto plnenia.
7. **Úhrady za služby spojené s nájomom** budú nájomcom platené nasledovne:
- a) úhradu za dodávku **elektriny** je nájomca povinný platiť riadne a včas prenajímateľovi na základe odpočtu podružného merania v stavbe pre predmet nájmu, tak ako bude na to vyzvaný prenajímateľom prostredníctvom prenajímateľom vyhotovenej faktúry.
 - b) úhradu za dodávku **vody, vodné a stočné** je nájomca povinný platiť riadne a včas prenajímateľovi na základe podlahovej výmery predmetu nájmu a skutočne dodanej vody do predmetu nájmu, tak ako bude vyzvaný prenajímateľom prostredníctvom prenajímateľom vyhotovenej faktúry.
 - c) úhradu za dodávku **plynu pre teplo na vykurovanie** v predmete nájmu je nájomca povinný platiť riadne a včas prenajímateľovi na základe podlahovej výmery predmetu nájmu a skutočne dodaného tepla do predmetu nájmu, tak ako bude na to vyzvaný prenajímateľom prostredníctvom prenajímateľom vyhotovenej faktúry.
8. **Odobovanie/prevzatie predmetu nájmu pri vzniku nájmu.** Nájomca je povinný prevziať od prenajímateľa predmet nájmu dňa 16.10.2023. V prípade že sa nepodarí prenajímateľovi vypredať tovar o ktorý nájomca nemá záujem do 16.10.2023, môže sa odobovanie predmetu nájmu posunúť najneskôr do dňa 31.10.2023.
O odobovaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný preberací protokol.
9. **Odobovanie/prevzatie predmetu nájmu pri skončení nájmu.** Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vypratý, v stave zodpovedajúcej bežnému opotrebeniu.
10. **Označenie prevádzkarne/Umiestnenie reklamy nájomcu na predmete nájmu.** Nájomca je oprávnený umiestniť na predmet nájmu označenie svojej prevádzkarne. Nájomca je oprávnený umiestniť na predmet nájmu alebo na súvisiace plochy svoju reklamu/reklamné zariadenia.
11. **Prevádzkové povolenia.** Nájomca je povinný obstaráť si na vlastné náklady všetky prevádzkové povolenia pre predmet nájmu a udržiavať ich počas doby nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu odovzdať prenajímateľovi na požiadanie kópiu každého povolenia.
12. **Ďalšie práva prenajímateľa.**
- a) vykonávať po predchádzajúcom upozornení nájomcu informatívnu kontrolu dodržiavania predpisov a to najmä protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, či spôsobu užívania nájmu,
 - b) vykonávať po predchádzajúcom upozornení nájomcu nevyhnuté stavebné úpravy,
 - c) ak prenajímateľ v čase trvania nájomného vzťahu založeného touto písomnou nájomnou zmluvou prevedie predmet nájmu na tretiu osobu, práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na nadobúdateľa predmetu nájmu a tento je viazaný zmluvnými dojednaniami obsiahnutými v tejto zmluve. V prípade takéhoto prevodu predmetu nájmu je prenajímateľ prevod vlastníckeho práva na tretiu osobu povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu.
13. **Ďalšie práva nájomcu.**
- a) prenechať časť predmetu nájmu do podnájmu aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to najmä pre účely prevádzkovania predajne mäsa a mäsových výrobkov podnájomníkom,
 - b) predmet nájmu vybaviť vlastnými bezpečnostnými zámkami alebo iným bezpečnostným zariadením,
 - c) predmet nájmu užívať na účel zmluvnými stranami dojednaný,
 - d) nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ nájomca nemohol užívať celý predmet nájmu preto, že prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti z tejto písomnej nájomnej zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť nájomcom uplatnený u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu,
14. **Stavebné úpravy - súhlas:** Prenajímateľ súhlasí so stavebnými úpravami nájomcu v predmete nájmu, a teda súhlasí, aby nájomca vykonal na vlastné náklady:

- a) vybúranie všetkých priečok v predajni " Mäsa " za účelom zväčšenia predajnej plochy potravín
- b) vybúranie otvoru z predajnej plochy do výkupu vratných obalov za účelom osadenia automatu na výkup vratných obalov,
- c) vybúranie otvoru z predajnej plochy do skladových priestorov (zázemia) za účelom výpeku čerstvého pečiva, mäso kútiku,
- d) pokládku novej dlažby na predajnej ploche,
- e) osadenie nového kazetového stropu na predajnej ploche,
- f) osadenie nových svietidiel

Stavebné úpravy nájomca vykoná na vlastné náklady a po ukončení nájmu si nebude uplatňovať žiadnu náhradu. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca uplatnil do svojich nákladov, alebo odpisov investíciu ktorú uskutoční v priestoroch prenajímateľa, t. j. v predmet nájmu alebo v súvislosti s predmetom nájmu. Uvedené stavebné úpravy nie je nájomca povinný pri skončení nájmu odstrániť v súvislosti s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu za vykonané stavebné úpravy v predmete nájmu.

15. Ďalšie povinnosti nájomcu

- a) užívať predmet nájmu v súlade s touto nájomnou zmluvou, na účel zmluvnými stranami dojednaný a v súlade s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku,
 - b) dodržiavať bezpečnostné predpisy, vrátane bezpečnosti práce, protipožiarne, hygienické a iné všeobecne záväzné predpisy, s ktorými je povinný sa bez zbytočného odkladu oboznámiť a s týmito predpismi oboznámiť i svojich zamestnancov, pričom je zodpovedný aj za odvrátenie všetkých nebezpečenstiev, za bezpečnosť, zdravie a majetok osôb, ktoré sa zdržiavajú v predmet nájmu,
 - c) dôsledne dodržiavať uzamykanie objektu a s tým spojené jeho sprístupnenie,
 - d) na vlastné náklady riadne a včas vykonávať a zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu a odstraňovať spôsobené škody,
 - e) na požiadanie prenajímateľa umožniť mu prístup do predmetu nájmu,
 - f) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi všetky poruchy, vady, havárie a iné mimoriadne udalosti,
 - g) pri opravách a rekonštrukčných prácach zo strany prenajímateľa umožniť tomuto potrebný prístup,
 - h) pri skončení nájmu v lehote 30 dní uhradiť prípadné nedoplatky za už dodané plnenia resp. nedoplatky na preddavkoch za dodávku toho – ktorého plnenia vzniknulé ku dňu zániku nájomného vzťahu,
 - i) vypratať v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zániku právneho vzťahu založeného touto nájomnou zmluvou predmet nájmu a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi.
- 16.** Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa podpisu zmluvy do dňa odovzdania priestorov nájomcovi bude prenajímateľ nakupovať všetok tovar výhradne od nájomcu, alebo priame dodávky len na základe usmernení nájomcu. Zámerom tejto dohody je, aby prenajímateľ vypredal do odovzdania priestorov všetok tovar, ktorý nemá nájomca zalistovaný vo svojom sortimente. Nájomca sa zaväzuje, že odkúpi od prenajímateľa všetok tovar v nákupných cenách, ktorý má zalistovaný vo svojom sortimente, ak v čase predaja bude mať minimálne 2/3 záruky.
- 17.** Pre doručovanie akýchkoľvek písomností súvisiacich s touto nájomnou zmluvou sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručenie, a to v 21. deň odo dňa odoslania písomnosti (zásielky) aj v prípade, ak: i) písomnosť sa vráti odosielateľovi s vyznačením dôvodu nedoručenia - „adresát neznámy“ a účastník tejto zmluvy zmenil adresu, na ktorú sa jej majú podľa tejto zmluvy doručovať písomnosti, bez toho, aby túto zmenu druhému účastníkovi tejto zmluvy riadne a včas písomne oznámil, ii) písomnosť sa vráti odosielateľovi z dôvodu, že účastník tejto zmluvy odmietne písomnosť prijať, iii) písomnosť sa vráti odosielateľovi ako nedoručená z dôvodu jej neprevzatia adresátom v odbernej lehote, iv) písomnosť sa vráti odosielateľovi ako nedoručená z iného dôvodu. Obe zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu si navzájom písomne oznamovať zmenu adresy ich sídla.
- 18.** Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto nájomnej zmluvy neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť, účinnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto nájomnej zmluvy. Ak stratí časť tejto nájomnej zmluvy v dôsledku zmeny právnych

predpisov alebo novej interpretácie zákona svoju platnosť, zmluvné strany sa zaväzujú túto časť bezodkladne doplniť v súlade s princípmi a zmyslom tejto nájomnej zmluvy.

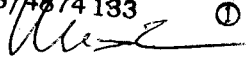
článok III.

Záverečné ustanovenia

1. V ostatnom sa práva a povinnosti zmluvných strán tejto zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
2. Akékoľvek zmeny, doplnky a dodatky k tejto zmluve k svojej platnosti a účinnosti vyžadujú písomnú formu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle podpísali.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom po jej podpise jeden rovnopis ostane nájomcovi a dva rovnopisy остану prenajímateľovi.

V Prakovciach dňa 14.9.2023

PRAKTOS, s.r.o.
055 62 PRAKOVCE 333
IČO: 31715 991 IČ DPH: SK2020501791
tel.: 053/4874 133



PRAKTOS, spol. s r.o.
prenajímateľ

KARMEN veľkoobchod potravín
s.r.o.
Strojnícka 15, 080 01 PREŠOV
IČO: 36447269 DIČ: SK2020010773
IČ DPH: SK2020010773



KARMEN – veľkoobchod potravín s.r.o.
nájomca