

Dodatok č.7

K Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 9.5.1997 v znení Dodatku č.1 zo dňa 23.11.1998, Dodatku č.2 zo a 29.3.2000 , Dodatku č.3, Dodatku č.4 , Dodatku č.5 zo dňa 11.12.2000 a Dodatku č.6

uzatvorená v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v platnom znení a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej v texte len „Zmluva“)

Prenajímateľ :

1. Obec Bohdanovce

so sídlom Bohdanovce č.142, 044 16 Bohdanovce
zastúpený : Ing. Patrik Beluš – starosta obce
IČO: 00323985
DIČ: 2021235832
IBAN: SK61 5600 0000 0004 1533 0001
adresa pre doručovanie písomností: Bohdanovce č.142, 044 16 Bohdanovce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. Marta Obšitníková rod. Sokolová

s miestom podnikania : **Bohdanovce 262, 044 16**
zast. Marta Obšitníková
IČO: 323 985

(ďalej len ako „pôvodný nájomca“)

3. Jarmila Platzek – JARKA Fashion

s miestom podnikania Bohdanovce č.d. 8, 044 16 Bohdanovce
zastúpený : Jarmila Platzek
IČO: 44 577 697
DIČ: 2020280416
IČ DPH : SK 202080416
IBAN: SK91 0900 0000 0004 4918 5674

(ďalej len ako „nájomca“)

na základe Zmluvy o predaji podniku zo dňa 04.08.2024 uzatvorenej medzi podnikateľskými subjektami Marta Obšitníková a Jarmila Platzek- JARKA Fashion, ktorou došlo k prevodu pohľadávok a prevzatí záväzkov boli všetky práva a pohľadávky týkajúce sa existujúcich zmluvných vzťahov medzi Obcou Bohdanovce a Martou Obšitníkovou prevedené na spoločnosť Jarmila Platzek- JARKA Fashion a preto

zmluvné strany uzatvárajú tento Dodatok č.7 a zároveň sa týmto Dodatkom č.7 nahrádza sa doterajšie znenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 9.5.1997 v znení
Dodatkov 1-6 týmto novým úplným znením :

Prenajímateľ :

1. Obec Bohdanovce

so sídlom Bohdanovce č.142, 044 16 Bohdanovce

zastúpený : Ing. Patrik Beluš – starosta obce

IČO: 00323985

DIČ: 2021235832

IBAN: SK61 5600 0000 0004 1533 0001

adresa pre doručovanie písomnosti: Bohdanovce č.142, 044 16 Bohdanovce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. Jarmila Platzek – JARKA Fashion

s miestom podnikania Bohdanovce č.d. 8, 044 16 Bohdanovce

zastúpený : Jarmila Platzek

IČO: 44 577 697

DIČ: 2020280416

IČ DPH : SK 202080416

IBAN: SK91 0900 0000 0004 4918 5674

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **nehnutel'nosti ,ktorá je zapísaná na LV č.479 pre katastrálne územie Bohdanovce stavba – Kultúrny dom so súp.č. 143 na pozemku parc. KN „C“ č. 354 druh: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 2927 m2, evidovanej na LV č. 853 pre kat. úz. Bohdanovce.**
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti uvedenej v Článku I. bode 1.1. tejto Zmluvy podľa nákresu v grafickej Prílohe č. 1 k tejto Zmluve a to konkrétne: nebytové priestory v časti prízemie - miestnosť č. 159 **o celkovej výmere 33,11 m2** (ďalej len „predmet nájmu“)
- 1.3. Predmetom Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi počas doby platnosti Zmluvy predmet nájmu za podmienok a spôsobom stanovených touto Zmluvou, rovnako ako záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi za prenechanie predmetu nájmu nájomné a platby spojené za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to vo výške a spôsobom ustanoveným v tejto Zmluve.

Článok II. Účel nájmu a doba nájmu

- 2.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať iba na dohodnutý účel – prevádzkovanie predajne potravín, zeleniny a zmiešaného tovaru.
- 2.2. Táto Zmluva je uzavretá **na dobu neurčitú, počnúc dňom 1.6.1997.**

- 2.3. Počas uvedenej doby nájmu nájomca ani prenajímateľ nemôžu ukončiť Zmluvu z iných dôvodov ako z tých, ktoré sú výslovne uvedené v tejto Zmluve, alebo ktoré vyplývajú z príslušnej právnej úpravy.

Článok III. Výška a splatnosť nájomného

- 3.1. Za užívanie predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi **počnúc dňom 1.1.2025** na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Bohdanovce č. 158 zo dňa 10.10.2024 nájomné vo výške 30€/ m² / rok.
- 3.2. Celková výška nájomného **ročne** predstavuje sumu **993,30 €**, čo **štvrt'ročne predstavuje sumu 248,33 €**. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za každý, aj začatý kalendárny mesiac trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upravovať. Zvýšenie nájmu sa vykoná raz ročne k 1.júlu kalendárneho roka o 2 % nad inflačný nárast zverejnený Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. O zvýšení nájomného zmluvné strany následne spíšu písomný dodatok k tejto Zmluve.
- 3.4. Nájomné za každý štvrt'rok nájmu vo výške ¼ dohodnutého ročného nájomného podľa bodu 3.1. Zmluvy vyúčtuje prenajímateľ vždy samostatnou faktúrou, ktorú je povinný nájomcovi predložiť vždy do 30. dňa prvého mesiaca každého štvrt'roka, za ktoré je nájomné účtované. V prípade omeškania s úhradou splatnej faktúry má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy denne za každý deň omeškania až do zaplatenia.
- 3.5. Nájomca poukazuje nájomné prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy nájomného na účet prenajímateľa.
- 3.6. Omeškanie s úhradou nájomného alebo jeho časti a/alebo služieb spojených s nájmom po dobu viac ako 30 dní sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje prenajímateľa okamžite od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od Zmluvy sa táto zrušuje dňom, kedy bolo oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.

Článok IV. Výška a splatnosť platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 4.1. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú:
- a) dodávka tepla
 - b) dodávka elektrickej energie
 - c) dodávka vody a stočné
 - d) upratovanie spoločných priestorov
- 4.2. Výška úhrady za služby uvedené v bode 1. písm a) a b) tejto časti zmluvy a jej výpočet sú závislé na skutočnej cene týchto služieb fakturovanej dodávateľmi. Dodávka tepla sa vypočíta ako pomer výmery prenajatých nebytových priestorov k celkovej výmere vykurovaných nebytových priestorov. **Prenajaté priestory tvoria 2,45% z celkových vykurovaných nebytových priestorov.** Dodávka elektrickej energie sa vypočíta ako pomer spotreby zistenej z podružného elektromeru ku celkovej spotrebe fakturovanej dodávateľom.
- 4.3. Za tieto služby uvedené v bode 1. písm. a) a písm. b) tejto časti zmluvy, tj. za dodávku tepla a dodávku elektrickej energie bude nájomca platiť prenajímateľovi počnúc dňom 1.9.2024 zálohové platby vo výške určenej prenajímateľom samostatným písomným

oznámením. Výška zálohových platieb za obdobie od 1.9.2024 – 31.12.2024 bude nájomcovi oznámená v termíne najneskôr do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto dodatku, s lehotou splatnosti týchto platieb do 14 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia nájomcom.

- 4.4. Výška zálohových platieb od 1.1.2025 za príslušný kalendárny rok, ktoré bude nájomca uhrádzať štvrťročne spolu s nájomným, bude nájomcovi oznámená prenajímateľom písomne v termíne najneskôr do dňa doručenia vyúčtovania podľa bodu 4.4 tejto časti zmluvy nájomcovi. Výška týchto zálohových platieb sa bude odvíjať predovšetkým od skutočnej spotreby nájomcu za predchádzajúci kalendárny rok, ako i od aktuálnych zmluvných podmienok prenajímateľa s dodávateľmi jednotlivých služieb.
- 4.5. Vyúčtovanie rozdielu medzi zaplatenými zálohami podľa bodu 4.2 tejto časti zmluvy a skutočnou cenou týchto služieb vykonajú zmluvné strany po tom, čo prenajímateľ obdrží vyúčtovanie (faktúry) od dodávateľských subjektov a zistený rozdiel /prípadný nedoplatok alebo preplatok/ bude medzi zmluvnými stranami finančne vysporiadaný do 30 dní po tom, čo nájomca obdrží vyúčtovanie od prenajímateľa.
- 4.6. Prenajímateľ je oprávnený zálohy a úhrady za služby primerane zvýšiť priamo úmerne ku zvýšeniu cien týchto služieb zo strany dodávateľských subjektov
- 4.7. Platby za dodávku vody a stočného a platby za upratovanie spoločných priestorov sú zahrnuté v cene nájmu, stanovenej v bode 3.1 tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto Zmluve, riadnym a hospodárnym spôsobom, zodpovedajúci jeho charakteru a dbať o čistotu prenajatých nehnuteľností.
- 5.2. Poistenie a stráženie svojho majetku je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady, toto nie je povinnosťou prenajímateľa. Nájomca preto nie je oprávnený uplatňovať si voči prenajímateľovi prípadnú škodu, vzniknutú nájomcovi z dôvodu porušenia tejto povinnosti.
- 5.3. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využívania prenajatých nehnuteľností podľa bodu 2.1. tejto Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.4. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /chodba, schody, schodištia, sociálne priestory a pod./ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov /nájomcov/ budovy, a je oprávnený vstupovať do objektu i cez víkendy a sviatky.
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu scudzit' alebo založiť. Prenajať tretej osobe, vykonávať na ňom stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny smie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.6. Prenajímateľ, alebo ním poverené osoby sú oprávnené za účasti nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly využitia predmetu nájmu zo strany nájomcu v súlade s účelom podľa tejto Zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.
- 5.7. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje požiarnu ochranu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z. z. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.

- 5.8. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje v prenajatých priestoroch bezpečnosť pri práci podľa zákona o bezpečnosti č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, vrátane zabezpečenia bezpečnosti pri práci zamestnancov nájomcu.
- 5.9. Prenajímateľ je oprávnený: kontrolovať nájomcu pri výkone jeho podnikateľskej činnosti, najmä či predmet nájmu nepoužíva na výkon iných podnikateľských aktivít nájomcu, ako sú uvedené v Článku II. tejto Zmluvy, kontrolovať nájomcu či pri používaní predmetu nájmu nedochádza k jeho poškodzovaniu alebo poškodzovaniu iného majetku prenajímateľa, kontrolovať nájomcu, či dodržiava bezpečnostné a protipožiarne predpisy; či nedochádza k poškodzovaniu životného prostredia v okolí predmetu nájmu (zelene, podzemných vôd, ovzdušia...), kontrolovať, či nájomca na svoje náklady zabezpečuje bežné opravy a drobné úpravy súvisiace s bežným užívaním predmetu nájmu.
- 5.10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú haváriu, poškodenie, poruchu či potrebu opravy alebo údržby, ktorá nemá charakter bežných opráv a údržby a umožniť prenajímateľovi vykonať tieto opravy a údržby, čomu zodpovedá prenajímateľova povinnosť tieto opravy a úpravy zabezpečiť na vlastné náklady a bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o tom prenajímateľ dozvedel. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu aj každú škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä spôsobenú vandalizmom či výtržníctvom.
- 5.11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu spôsobenú akoukoľvek činnosťou nájomcu v súvislosti s predmetom nájmu, rovnako ako zodpovedá prenajímateľovi za preukázateľné škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu.
- 5.12. Nájomca je povinný odovzdať jedno vyhotovenie všetkých kľúčov od predmetu nájmu prenajímateľovi, ktorý tieto uloží v zalepenej obálke na určené miesto, pričom tieto kľúče je prenajímateľ oprávnený použiť na otvorenie predmetu nájmu len v prípade výnimočnej situácie – havarijný stav, akútny prípad núdze, bezprostredné ohrozenie života, zdravia alebo majetku nájomcu či prenajímateľa.

Článok VI.

Ukončenie nájmu

- 6.1. Nájomný vzťah zanikne:
- a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) uplynutím dojednanej doby nájmu
 - c) písomnou výpoveďou i bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - d) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. (bod 3.6 zmluvy) Výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - e) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy v zmysle § 23 ods.1 zák.č.7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku
 - f) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu – bod 1.1. zmluvy, v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona

- g) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatá v zmysle čl. II bod 2.1.
 - h) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 6.1. pod písm. e) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto Zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.
- 6.3. Výpoveď v zmysle čl. VI bod 6.1. tejto Zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.
- 6.4. Nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie. Ak sa tak nestane, je prenajímateľ oprávnený vyťahovať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Náklady je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je zároveň oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € / deň, za každý deň kedy je nájomca v omeškaní so splnením svojho záväzku odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi k dňu skončenia nájomného vzťahu, k čomu nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas.

Článok VII. Doručovanie

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
- 7.3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pred doručovanie písomností v tejto Zmluve, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď:
- a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenie dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenie, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Táto zmluva bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Bohdanovciach č. 158 zo dňa 10.10.2024
- 8.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a §5a 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.
- 8.3. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5 a 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.
- 8.4. Zástupcovia zmluvných strán sa zaväzujú, že v prípade zmeny sídla a zmeny štatutárnych orgánov oprávnených vystupovať za prenajímateľa, resp. nájomcu, tieto zmeny oznámia druhej strane bez zbytočného odkladu.
- 8.5. Sporné otázky budú prednostne riešené rokovaním zodpovedných zástupcov oboch zmluvných strán. V prípade, že nedôjde k takejto dohode, platia v plnom rozsahu príslušné zákonné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.6. Na otázky výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží 1 vyhotovenie a prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie vo forme originálu po jej podpísaní.
- 8.8. Zmenu Zmluvy možno previesť iba písomnými dodatkami podpísanými zástupcami zmluvných strán.
- 8.9. Účastníci si Zmluvu prečítali, s jej obsahom bez akýchkoľvek výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bohdanovciach dňa

V Bohdanovciach dňa

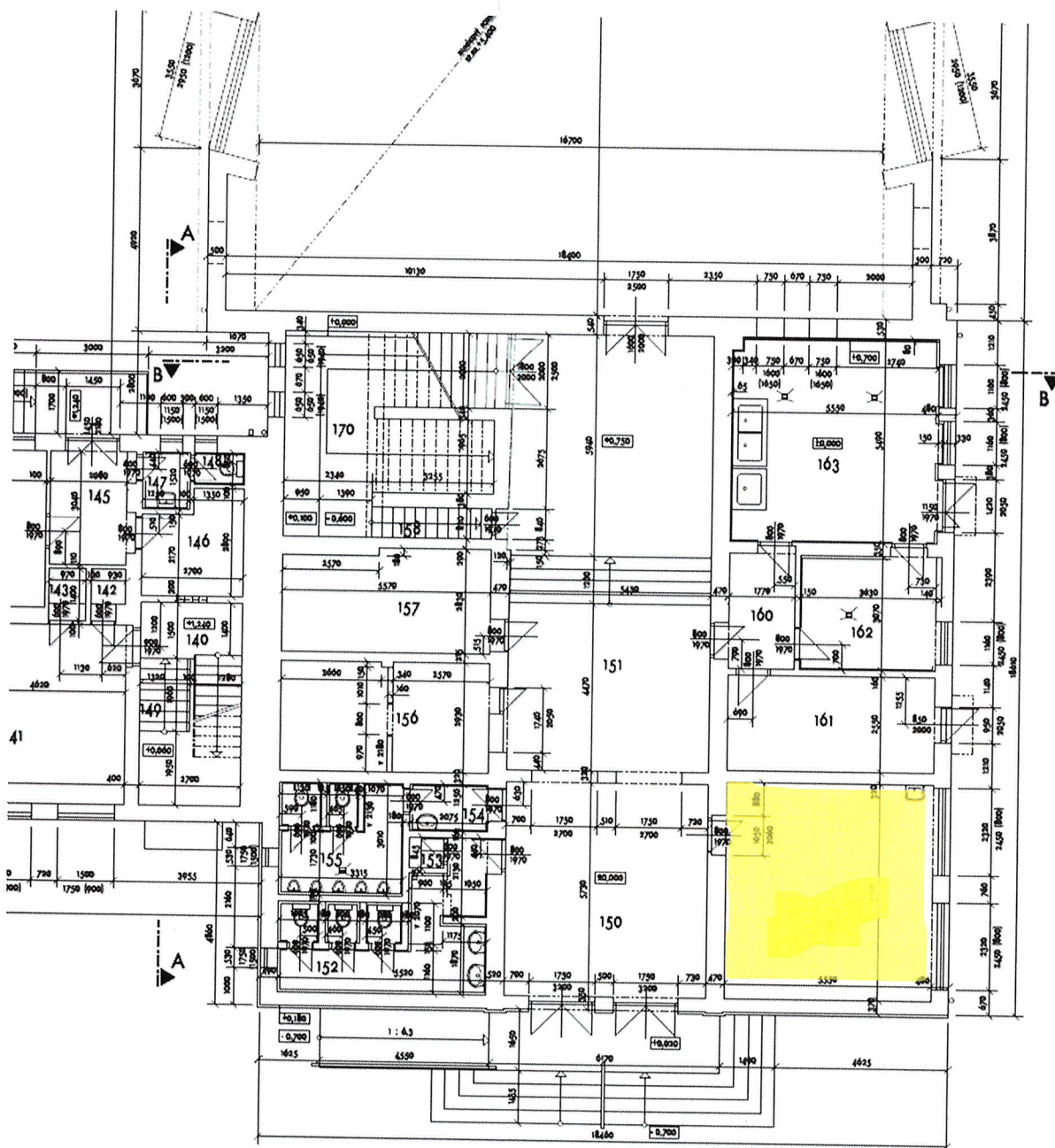
.....
Obec Bohdanovce
Ing. Patrik Beluš - starosta

.....
Jarmila Platzek – JARKA Fashion

V Bohdanovciach. dňa

.....
Marta Obšitníková
pôvodný nájomca

Príloha č. 1. Obecný úrad a kultúrny dom Bohdanovce – pôdorys prízemí



159	PREDAJŇA	33,11	PVC	
160	CHODBA	6,08	KERAMICKÁ DLAŽBA	
161	SKLAD RIADU	14,32	PVC	
162	SKLAD POTRAVIN	11,56	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD V 1650
163	KUCHYŇA	30,17	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD V 1650