

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ust. § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len ako „zmluva“), medzi týmito zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Mlynky**
Sídlo: Prostredný Hámor 324, 053 76 Mlynky
v zast. Maroš Turzák, starosta obce
IČO: 00 329 371
DIČ: 2020717787
č. účtu: SK38 5600 0000 0034 4325 7001
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **IVTP s.r.o.**
Sídlo: Prostredný Hámor 324, 053 76 Mlynky
v zast. Ing. Ján Deneš, konateľ spoločnosti
IČO: 44 923 767
DIČ: 2022869299
(ďalej len ako „Nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy č.s. 324, na pozemku č. 456/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 469 m², nachádzajúcej sa v obci Mlynky, časť Prostredný Hámor, k.ú. Mlynky, zapísanej na LV č. 1, vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, odbor katastrálny.
Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí vyššie popísanej nehnuteľnosti, ktoré pozostávajú z obchodno-prevádzkových priestorov, skladov tovarov a príslušenstva o celkovej výmere 500 m², Nájomca má právo užívať i spoločné priestory na prízemí budovy, a to chodbu (ďalej len ako „Predmet nájmu“).
2. Touto zmluvou Prenajímateľ za odplatu prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie Predmet nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
4. Nájomca vyhlasuje, že je držiteľom všetkých potrebných oprávnení, umožňujúcich riadne vykonávanie jeho činnosti. Dohodnutý účel nájmu môže Nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok II. Účel nájmu

Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využitie Predmetu nájmu na prevádzkovanie potravín. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu iba na dohodnutý účel.

Článok III. Doba nájmu

1. **Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 8 rokov, so začiatkom nájmu 01.03.2025.**
2. Po uplynutí tohto obdobia má Prenajímateľ výhradné právo na obnovenie nájomnej zmluvy za predpokladu, že bude dodržiavať všetky ustanovenia dohodnuté v tejto zmluve.

Článok IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie Predmetu nájmu v sume: **200,- EUR** (slovom: dvesto eur) **mesačne** a na platbách za vodné v sume **10,- EUR** (slovom: desať eur) **mesačne**, ktoré bude Nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, splatnej vždy k 15. dňu aktuálneho mesiaca, a to na účet Prenajímateľa uvedený v úvode tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za dodávku elektrickej energie.
2. V prípade zvýšenia inflácie sa suma nájomného bude upravovať podľa ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.
3. Nájomca sám uzatvorí zmluvu na odber elektrickej energie s dodávateľom elektrickej energie. Za odvoz komunálneho odpadu bude Nájomcovi rozhodnutím vyrubený poplatok za odvoz komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady aj nádoby na triedený odpad. Nájomca si súčasne zabezpečí na vlastné náklady upratovanie prenajatých priestorov.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Predmet nájmu bude Nájomca využívať za účelom určeným v čl. II. tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať sám podľa podmienok dojednaných v tejto Zmluve a nemá právo dať ho do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe.
3. Nájomca bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa príslušných záväzných právnych predpisov a noriem.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Ak Nájomca poruší povinnosť a počas dohodnutej doby nájmu umožní užívanie nebytového priestoru inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je jeho konanie hrubým porušením tejto zmluvy, pre ktoré je Prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať len činnosť v prenajatých priestoroch podľa čl. II. tejto Zmluvy. Všetky ostatné činnosti budú považované za porušenie zmluvy o nájme s možnosťou výpovede zmluvy o nájme a odstúpenia od tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v nebytovom priestore spôsobí sám, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - udržiavať prenajatý majetok v riadnom, prevádzkyschopnom stave a hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním majetku a drobné opravy,
 - prípadné údržbárske práce nad rámec obvyklého udržiavania alebo stavebné úpravy je oprávnený vykonať len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa, pričom nemá nárok na úhradu vynaložených nákladov, pokiaľ to nebolo vopred dojednané,
 - Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonávať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie hlukom, výparmi, vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnosti podľa príslušných platných záväzných noriem, inak zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s porušením týchto predpisov,
 - prebrať zodpovednosť za technický stav prenajatých priestorov a za dodržiavanie bezpečnostných, protipožiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia,
 - v prípade skončenia nájmu nežiadať vrátenie vynaložených nákladov súvisiacich so stavebnými úpravami,
 - Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu svojím obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na fasáde budovy,
 - Nájomca je oprávnený vybaviť Predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany),
 - Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov,
 - Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v užívateľsky vhodnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti Nájomcu na vykonávanie bežnej údržby priestorov,
 - Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch, ktorý je vo vlastníctve Nájomcu, si Nájomca zabezpečí samostatne na vlastné náklady,
 - Nájomca je povinný umožniť prístup Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe do nehnuteľnosti s cieľom prekontrolovania technického stavu priestoru a dodržiavania zmluvných podmienok, a to za jeho účasti. Prítomnosť Nájomcu nie je potrebná, ak vstup do nehnuteľnosti bude nevyhnutný z dôvodu ochrany života a zdravia osôb alebo majetku

- Nájomcu s tým, že Nájomca oboznámi Prenajímateľ o tejto skutočnosti vopred,
- Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu. Kľúče od nebytového priestoru je povinný Nájomca odovzdať výlučne Prenajímateľovi spolu s podpísaným protokolom o odovzdaní.

Každé porušenie povinností Nájomcu uvedené v tomto článku, je podľa dohody zmluvných strán hrubým porušením povinností Nájomcu, pre ktoré je Prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom.

Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon práv, spojených s užívaním Predmet nájmu.

Nájomca sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bude vykonávať iba so súhlasom Prenajímateľa. Tento súhlas môže Prenajímateľ odoprieť iba z vážnych dôvodov.

Článok VII. Zánik zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto Nájomnou zmluvou na Predmet nájmu sa končí týmito spôsobmi:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej sa musí uviesť deň, ku ktorému sa nájom končí,
 - b) písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu s dvojmesačnou výpovednou dobou,
 - c) odstúpením od zmluvy Prenajímateľom.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.

Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď alebo vrátením zásielky poštou ako nedoručiteľnej alebo neprevzatej.
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb.

Výpovedná lehota v týchto prípadoch je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď alebo vrátením zásielky poštou ako nedoručiteľnej alebo neprevzatej.

Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto Nájomnej zmluvy, ak Nájomca mešká so zaplatením nájmu alebo úhrad spojených s nájmom viac ako dva mesiace.

4. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje a účinky odstúpenia nastávajú až momentom odstúpenia, t.j. momentom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy jednou zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.
5. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán vyplývajúcich zo zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva a riešenia sporov medzi zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.
6. Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom spôsobu jeho užívania a obvyklému opotrebeniu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva nadobúda účinnosť deň po dni jej zverejnenia na Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk).
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. Práva a povinnosti z tejto zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, ju podpísali.

V Mlynkoch dňa 28.2.2025

V Mlynkoch dňa 28.2.2025

.....
Prenajímateľ:
Obec Mlynky
v zast. Maroš Turzák, starosta obce

.....
Nájomca:
IVTP s.r.o.
v zast. Ing. Ján Deneš, konateľ