

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom:

Obec Bohúňovo

Bohúňovo 72, 049 12

IČO: 00328111, DIČ: 2020961195

Zastúpený: Ágnes Takács, Ing. starostka

VÚB Rožňava, č. ú. 20325582/0200

a

Nájomcom:

Jozef Szóke

so sídlom:

Gemerská Panica 237, 980 46

IČO: 40728072 IČ DPH: SK1039453294

Okresný úrad Rožňava, Číslo živnostenského registra: 609-9456

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bohúňove, v katastrálnom území Bohúňovo, budova so súp. č. 24, zapísanej Správou katastra v Rožňave na LV č. 252, zapísaná ako iná budova (nehnuteľnosť) na parc. č. 2/2.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu túto nehnuteľnosť, ktorý ho do nájmu prijíma. Nájomca prehlasuje, že s technickým stavom objektu je riadne oboznámený.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný výlučne na nasledovný účel: predajňa potravín a zmiešaného tovaru.
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou a nie je napojený na vodu. Splašky sú riešené do žumpy.

II. Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú.
2. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

III. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany dohodli, že nájomné bude 50,00 /slovom: päťdesiat/ eur mesačne, s tým, že dokladované výdavky nájomcom vynaložené na realizáciu nutných stavebných prác, aby sa predmet nájmu dostal do užívania schopného stavu budú na základe uznesenia obecného zastupiteľstva odpočítané z nájomného.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že realizujú vodovodnú prípojku do objektu spoločne. Prenajímateľ žiada prevádzkovateľa vodovodu: Východoslovenskú vodárenskú spoločnosť, závod Rožňava o pripojenie, aj zaplatí faktúru za jeho realizáciu. Nájomca na vlastné náklady realizuje výkopové práce, betónovú vodomernú šachtu a ostatné materiálové výdavky. Nájomca prípojku realizuje pretlakom pod miestnou komunikáciou.
3. Ďalšie nutné stavebné práce, ktoré nájomca bude musieť vykonať v prenajatých priestoroch pred jeho užívaním na vlastné náklady: rekonštrukcia vnútorných elektrických rozvodov, prívod vody do objektu v zmysle bodu 2 časti III tejto zmluvy, oprava stien, podláh fasády, okien, dverí, strechy, sociálneho zariadenia, nutná úprava bezprostredného okolia budovy, prípadne výdavky, ktoré v čase podpisu tejto zmluvy ešte nie sú známe...

IV. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Meradlo spotreby elektrickej energie nájomca prihlási na svoju prevádzku a úhradu za spotrebu elektrickej energie vykoná priamo dodávateľovi elektrickej energie.
2. Meradlo spotreby vody nájomca prihlási na svoju prevádzku a úhradu za spotrebu vody vykoná priamo dodávateľovi vody.
3. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: poistenie nehnuteľnosti, poplatok za odvoz TKO, upratovanie predmetu nájmu, údržbu bezprostredného okolia budovy.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
4. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca vykoná schválené stavebné úpravy na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

6. Nájomca je oprávnený používať susedný pozemok „Park živých spomienok“ vo vlastníctve Obce Bohúňovo na parcele č. 2/1, len s súvislosťou prevádzkovania obchodu: stavebné práce, dovoz tovaru apod. Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadne zmeny v parku, ktorý sa nachádza bezprostredne pri predmete nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V opačnom prípade nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknuté škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu, alebo inou jeho činnosťou.

7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Prenajímateľ poveruje nájomcu, aby uzavrel poistenie predmetu nájmu nehnuteľnosti proti požiaru, a vandalizmu a nájomca sa zaväzuje toto poistenie uzavrieť. Náklady spojené s poistením nehnuteľnosti znáša nájomca. Nájomca preukáže prenajímateľom kópiu uvedených zmlúv o poistení bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 74/1996 Z. z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

9. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi.

10. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.

11. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

13. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.

15. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.

16. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu /mreže/.

Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí dať odsúhlasiť obecnému úradu v Bohúňove. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.

18. Prenajímateľ je oprávnený v priestore a v jeho okolí predávať čapované alkoholické nápoje iba s písomným súhlasom prenájomcu.

19. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3.

VI. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

2. Po výmene zámok prenájomcu nebude disponovať s kľúčom od vchodu do predmetnej nehnuteľnosti.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou prenájomcu podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.,
- c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.,

2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli výpovednú lehotu trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie, ktorákoľvek zmluvná strana.

3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 30 dní od písomného upozornenia, po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:

- a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenájomcu užívať iná osoba ako nájomca,
- b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenájomcu akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.

4. Nájomca je povinný odovzdať prenájomcu nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenájomcom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10 Eur za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov

5. V prípade skončenia nájmu s uplynutím doby, alebo výpoveďou, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave užívateľskej spôsobilosti, t. j. je povinný ponechať všetky stavebné úpravy na prenajímateľnej nehnuteľnosti, ktoré vykonal so súhlasom prenájomcu

stné náklady s účelom využívania nehnuteľnosti na dohodnutý účel – predajňa. Nájomca nie je oprávnený pri skončení nájmu odstrániť alebo zničiť hygienické zariadenia, vodovodné batérie, nainštalované elektrické vedenia, nie je oprávnený odhlásiť nehnuteľnosť – ako odberné miesto elektrickej energie.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Prílohy:

- výpis z obchodného registra nájomcu,
- LV č. 252

V Bohúňove, dňa 14. 11. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca: