

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## **PRENAJÍMATEĽ:**

**Obec POZDIŠOVCE okr. Michalovce**

zastúpená: Ing. Jánom Čižmárikom, starostom obce

IČO: 325678

DIČ:2020739127

Bankové spojenie:Prima banka a.s. pob. Michalovce

IBAN: SK75 5600 0000 0042 0182 0003

/ ďalej len prenájomca /

## **NÁJOMCA:**

Obchodné meno: **Komfos Prešov s.r.o**

zastúpená:Miroslav Michel', EMBA - konateľ spoločnosti

Miesto podnikania: Pozdišovce 202

Adresa: Ľubochnianska 2, 080 06 Ľubotice

IČO: 36454184

DIČ. 2020011224

IČ pre DPH:SK2020011224

IBAN:SK04 0900 0000 0050 5443 3736

Registrácia: Obchodný register Okresný súd Prešov,Oddiel Sro,vl. č.13168/B

/ ďalej len nájomca /

**uzatvorili dnešného dňa túto nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok**

## **I. Predmet nájmu**

**I.1/** Osvedčuje sa, že prenájomca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. Pozdišovce, obec Pozdišovce, okres Michalovce, zapísaných v evidencii Správy katastra Michalovce na LV č. 992 ako:

b/ stavba – budova súp.č. 202 postavená na parc.č. 361

**I.2/** Predmetom nájmovej zmluvy je prenájom nebytových priestorov v Obci Pozdišovce v budove súp.č. 202 o výmere podľa nasledovnej špecifikácie:

- predajňa , sklad a kancelárie o rozlohe : 151,14 m<sup>2</sup>

- chodby: 8 m<sup>2</sup>

- sociálne zariadenie: 4,02 m<sup>2</sup>

Celková výmera: 163,16 m<sup>2</sup>

## **II. Účel a rozsah nájmu**

Nájomca bude predmet nájmu využívať pre podnikateľské účely – prevádzka potravín v čase podľa pracovnej doby.

## **III. Výška a splatnosť nájomného**

**III.1/** Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné predstavuje čiastku **450,- EUR** ( slovom: štyristopäťdesiat eur ) prvých dvanásť mesiacov.Od 13. mesiaca sa nájom upravuje na 500,-EUR/ mesiac (slovom päťsto eur).

**III.2/** Účastníci zmluvy sa dohodli, že dohodnuté **nájomné je splatné mesiac vopred** na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

**III.3/** Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy v dohodnutom termíne splatnosti, pričom zmluvné strany sa dohodli, že môže byť zaplatené buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa č. účtu **4201820003/5600** vedený v **Prima banke a.s. pob. Michalovce**. Nájomné sa považuje za zaplatené v lehote splatnosti vtedy, ak bolo najneskôr v dohodnutý deň splatnosti vyplatené v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo ak bolo najneskôr v dohodnutý deň splatnosti **pripísané** na účet prenajímateľa. V opačnom prípade sa dostáva nájomca do omeškania a prenajímateľovi vzniká právo na postup podľa čl. III.7/ tejto zmluvy.

**III.4/ Nájomné n e z a h r á** náklady na elektrickú energiu, vodné, stočné, náklady na kúrenie, internet, poplatky za vývoz smetia, koncesionárske poplatky a všetky ďalšie prevádzkové náklady a poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu. Tieto poplatky je povinný uhrádzať nájomca samostatne na základe faktúry / inkasa / predloženého od dodávateľov jednotlivých médií. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje nahlásiť zmenu odberateľa jednotlivých médií priamo u dodávateľov v lehote do 3(troch)dní od podpísania tejto zmluvy. Prípadné stráženie objektu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.

**III.5/** Stav meračov jednotlivých médií je v deň podpisu tejto zmluvy nasledovný:

Stav elektromera: VT-219 kw, NT-69 kw

Stav vodomera: 57.m<sup>3</sup>

Stav plynomeru: 1199 m<sup>3</sup>

**III.6/ Nezaplatenie čo i len jednej splátky nájomného v dohodnutej lehote splatnosti, je dôvodom pre prenajímateľa na jednostranné odstúpenie od zmluvy s účinnosťou od jeho doručenia nájomcovi.** Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné. Doručenie je splnené zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v tomto dodatku k zmluve, najneskôr sa zásielka považuje za doručенú uplynutím 10.-teho dňa odo dňa jej odoslania.

**III.7/** V prípade nezaplatenia nájmu, vrátane paušálnych poplatkov podľa čl. III.5/ tejto zmluvy v lehote splatnosti sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí za každý aj začatý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.

**III.8/** Prenajímateľ si vyhradzuje **právo upraviť raz v roku výšku nájomného**, spravidla od prvého dňa prvého mesiaca roka minimálne o výšku inflácie za predchádzajúci rok.

#### **IV. Doba nájmu**

**IV.1/** Nájomný pomer vzniká dňom **5.6.2018** a je dojednaný na **dobu n e u r č i t ú**.

**IV.2/** Nájomný pomer sa môže skončiť:

- dohodou zmluvných strán,
- výpoveďou prenajímateľa bez udania dôvodu,
- výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu,
- odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy podľa čl. III.7/, čl. V.12/ a čl. V.14/ zmluvy.
- zánikom oprávnenia nájomcu na vykonávanie podnikateľskej činnosti.

**IV.3/** Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu vypovedať pričom **výpovedná lehota je dva mesiace** a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď zo zmluvy musí byť písomná. Doručenie je splnené zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v tejto zmluve, najneskôr sa zásielka považuje za doručенú uplynutím 10-teho dňa odo dňa jej odoslania.

#### **V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

**V.1/** Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

**V.2/** Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu.

**V.3/** Nájomca je povinný po dobu nájmu udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na užívanie, užívať ho v rozsahu dohodnutom v zmluve a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

**V.4/** Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu zmluvy a náklady súvisiace s bežnou údržbou.

**V.5/** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi skutočnosti, ktoré bránia riadnemu užívaniu predmetu zmluvy. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi a to bez zbytočného odkladu. Súčasne je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

**V.6/ Stavebné úpravy** alebo iné úpravy predmetu zmluvy môže vykonať nájomca **len na základe** písomnej žiadosti nájomcu s presným vymedzením rozsahu a ceny stavebných úprav a následného **písomného súhlasu prenajímateľa.**

**V.7/ Za dodržiavanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a požiarnej ochrane zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.** Nájomca je povinný zabezpečiť čistotu a poriadok v okolí predmetu nájmu. Súčasne zodpovedá za bezpečnosť a ochranu majetku, ktorý je predmetom nájmu.

**V.8/** Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie, alebo poškodenie vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu. Pre tento prípad je nájomca povinný zabezpečiť si na svoje vlastné náklady poistenie svojho hnutel'ného majetku.

**V.9/** Prenajímateľ má právo na vstup do priestorov počas doby trvania nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu.

**V.10/** Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho osobných a podnikateľských údajov, resp. všetkých skutočností týkajúcich sa nájomného pomeru a podnikateľskej činnosti.

**V.11/** Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s jeho užívaním. Pri výkone svojich práv bude nájomca dbať, aby svojím konaním nenarušoval susedské vzťahy občianske spolunažívanie, a aby nedošlo k ich rušeniu nad mieru primeranú pomerom, najmä v čase nočného kľudu.

**V.12/** Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe, nájomca, alebo osoby, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu, hrubo poškodzujú predmet nájmu, alebo narušujú pokojné bývanie susedov a občianske spolunažívanie, a ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné. Doručenie je splnené zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v tejto zmluve, najneskôr sa zásielka považuje za doručенú uplynutím 10-teho dňa odo dňa jej odoslania.

**V.13/** Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s odbornou starostlivosťou a dbať o to, aby nedošlo k jeho poškodeniu, strate alebo zničeniu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne v dôsledku straty, poškodenia, alebo zničenia predmetu nájmu, a to aj v prípade, ak by došlo k jeho poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu osobami, ktorým umožnil užívanie predmetu nájmu.

**V.14/** Prenajímateľ má právo na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude nájomca predmet nájmu užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné. Doručenie je splnené zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v tejto zmluve, najneskôr sa zásielka považuje za doručенú uplynutím 10.-teho dňa odo dňa jej odoslania.

**V.15/** Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

**V.16** Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu nebude využívať na uskladnenie nelegálneho tovaru( cigarety, liehoviny, omamné látky, odcudzený tovar ai. ). V prípade porušenia tejto povinnosti vyhlasuje, že si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti v plnom rozsahu

**V.17** V deň skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas doby nájmu. Súčasne je nájomca povinný sa z predmetu nájmu vysťahovať bez nároku na poskytnutie náhradných priestorov.

## **VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**VI.1/** Všetky doplnky a zmeny k tejto zmluve sa musia uskutočniť písomnou formou.

**VI.2/** Na vzťahy neupravené touto zmluvou sa primerane použijú príslušné právne predpisy.

**VI.3/** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení na web sídle obce.

**VI.4/** Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu aj obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Pozdišovciach dňa 5.6.2018

**PRENAJÍMATEĽ:**

**Obec Pozdišovce  
Ing. Ján Čižmárik  
starosta**

**NÁJOMCA:**

**Komfos Prešov s.r.o**