

Zmluva o prenájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. medzi:

1.) Prenajíateľ:

Obec Domaňovce

adresa: Obec Domaňovce č. 92, 053 02 Spišský Hrhov

IČO: 00 329 037

za obec koná: Štefan Gonda – starosta obec

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

2.) Nájomca:

Paciga s.r.o.

so sídlom: Zimná 88, 052 01 Spišská Nová Ves

IČO: 36 582 115

zap. v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I.,

odd. Sro, vl. č. 15192/V

za spoločnosť koná: Ján Paciga – konateľ

Ing. Tatiana Almášiová – konateľ

(ďalej ako „nájomca“)

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby „Budova služieb a PO“, súpisné číslo 29, postavenej na parcele registra KN-C č. 209, ktorá je evidovaná na Správe katastra Levoča na liste vlastníctva č. 1 pre k. ú. Domaňovce, obec Domaňovce.
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor o výmere 145,87 m², nachádzajúci sa na prízemí v „Budove služieb a PO“, súp. č. 29 v obci Domaňovce, uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej ako „**Predmet nájmu**“). Grafické znázornenie umiestnenia Predmetu nájmu v budove s. č. 29 tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Celková výmera podlahovej plochy Predmetu nájmu je 145,87 m².
3. Nájomca Predmet nájmu do užívania prijíma a zaväzuje sa zaplatiť prenajíateľovi nájomné v zmysle tejto zmluvy.

Článok II.
Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať na účely predaja potravín a rozličného tovaru.

Článok III.
Vznik nájmu a doba trvania nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájom vzniká** a nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať **od 01.09.2012**. Pri odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu a podpíšu protokol o odovzdaní Predmetu nájmu.
2. Nájom v zmysle tejto zmluvy sa dojednáva na **dobu neurčitú**.

Článok IV.
Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie Predmetu nájmu vo výške **1.499,54 EUR** ročne (slovom: jedentisíc štyristodevät'desiatdeväť eur päťdesiatštyri centov ročne), čo predstavuje 10.28 Eur/m²/rok.
2. Nájomca bude nájomné uhrádzať v trojmesačných splátkach vopred na príslušné trojmesačné obdobie (ďalej ako „kvartál“) nasledovne:

a/ nájomné **za obdobie od 01.09. do 30.11.** príslušného kalendárneho roka **vo výške 374,88 Eur** uhradí nájomca **do 15.09.** príslušného kalendárneho roka (t. j. nájomné za obdobie od 01.09.2012 do 30.11.2012 nájomca uhradí od 15.09.2012 atď.);

b/ nájomné **za obdobie od 01.12. do 28.02.** príslušného kalendárneho roka (resp. v prípade priestupného roka do 29.02.) **vo výške 374,88 Eur** uhradí nájomca **do 15.12.** príslušného kalendárneho roka (t. j. nájomné za obdobie od 01.12.2012 do 28.02.2013 nájomca uhradí od 15.12.2012 atď.);

c/ nájomné **za obdobie od 01.03. do 31.05.** príslušného kalendárneho roka **vo výške 374,88 Eur** uhradí nájomca **do 15.03.** príslušného kalendárneho roka (t. j. nájomné za obdobie od 01.03.2013 do 31.05.2013 nájomca uhradí od 15.03.2013 atď.);

d/ nájomné **za obdobie od 01.06. do 31.08.** príslušného kalendárneho roka **vo výške 374,90 Eur** uhradí nájomca **do 15.06.** príslušného kalendárneho roka (t. j. nájomné za obdobie od 01.06.2013 do 31.08.2013 nájomca uhradí od 15.06.2013 atď.).

Zmluvné strany berú na vedomie, že nakoľko nájom vzniká 01.09.2012, nezhoduje sa obdobie kvartálu s kalendárnym štvrťrokom.

3. Nájomca bude nájomné uhrádzať na účet prenajímateľa č. ú. 3442422001/5600 vedený v Primabanka, a.s Spišská Nová Ves.

4. V cene nájmu (nájomnom) nie sú zahrnuté služby a plnenia spojené s nájmom (najmä dodávka elektriny, vody, upratovacie služby a pod.). Tieto plnenia bude nájomca uhrádzať nasledovne:

a/ **voda a kanalizácia:** prenajímateľ oboznamuje nájomcu a nájomca súhlasí s tým, že voda je do Predmetu nájmu dodávaná z priestorov ZŠ v Domaňovciach. Za účelom merania spotreby vody a stočného bude zriadené samostatné meracie zariadenie a nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za dodávku vody a kanalizáciu (stočné) zálohovo vo výške 45,00 eur na príslušný kvartál, ktoré je splatné popri nájomnom za uvedený kvartál. Prípadné preplatky/nedoplatky na takýchto plneniach budú vysporiadané podľa vyúčtovania skutočnej spotreby, ktoré predloží prenajímateľ nájomcovi do 5 pracovných dní od jeho doručenia s tým, že k vysporiadaniu preplatkov/nedoplatkov dôjde medzi zmluvnými stranami do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania;

b/ **elektrina:** na meranie spotreby elektriny sa zriaďuje samostatný elektromer na meno nájomcu. Náklady spotreby elektriny bude nájomca uhrádzať priamo príslušnému poskytovateľovi elektriny;

c/ **iné služby:** ďalšie služby (napr. upratovanie predmetu nájmu a pod.) zabezpečuje nájomca na vlastné náklady a tieto nie sú súčasťou nájomného.

5. Užívanie Predmetu nájmu je spojené so zálohou vo výške 374,88 Eur (slovom tristosedemdesiatštyri eur osemdesiatosem centov). Záloha bude slúžiť na zabezpečenie všetkých pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutých z tejto zmluvy, najmä na pokrytie prípadných škôd na Predmete nájmu spôsobených nájomcom a dlhu na platiach (nájomné, plnenia za služby spojené s nájmom) spojených s užívaním Predmetu nájmu nájomcom. Vratná záloha je splatná do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy na účet prenajímateľa č. ú. 3442422001/5600, vedený v Primabanka, a.s SNV. V prípade neuhradenia zálohy nájomcom riadne a včas je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade ak záloha nebude použitá na úhradu záväzkov nájomcu, bude záloha (alebo v prípade jej použitia na úhradu záväzkov nájomcu, tak jej nespotrebovaná časť) vrátená nájomcovi do 15 dní po skončení nájmu. Ustanovenia tohto bodu ohľadne zálohy, jej účelu, použitia a vrátenia, trvajú aj po zániku zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve Predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že opravy a úpravy Predmetu nájmu do výšky 100,- Eur vrátane DPH za jednu opravu znáša nájomca. V prípade škôd spôsobených na Predmete nájmu nájomcom znáša nájomca tieto škody v celom rozsahu.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie Predmetu nájmu a za týmto účelom odovzdať nájomcovi potrebné kľúče od Predmetu nájmu a umožniť nájomcovi nerušený prístup do Predmetu nájmu, a to odo dňa podpisu protokolu o odovzdaní predmetu nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu primerane jeho povahe a určeniu v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve a chrániť Predmet nájmu pred jeho poškodením alebo zničením a pri výkone svojej činnosti dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy. V prípade ak nájomca bude užívať Predmet nájmu na iný účel, zaväzuje sa nájomca uhradiť Prenajímateľovi všetky škody tým spôsobené. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu spôsobom, ktorým nebude rušiť nad mieru nevyhnutnú ostatných obyvateľov obce.
4. Nájomca je oprávnený uskutočňovať stavebné úpravy, opravy, zmeny na Predmete nájmu alebo technickú rekonštrukciu Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
5. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu označiť svojim obchodným menom, a to vrátane označenia umiestneného na vchode do budovy (nehnutelnosti), avšak výlučne spôsobom nenarúšajúcim estetický vzhľad objektu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má v zmysle tejto zmluvy zabezpečiť prenajímateľ. V prípade nedodržania tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá vznikla v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v tomto odseku.
7. Nájomca má právo na odpustenie nájomného alebo na pomernú zľavu z nájomného po dobu, po ktorú pre vady, ktoré nespôsobil, nemôže Predmet nájmu riadne užívať, s výnimkou prípadov vyššej moci alebo rozhodnutia orgánu verejnej moci. Nájomca je povinný si svoj nárok na zľavu príp. odpustenie nájomného uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu po tom, čo nastala skutočnosť zakladajúca nárok na zľavu alebo odpustenie nájomného, najneskôr však do 6 mesiacov. Nájomca je zároveň v uvedenej lehote povinný preukázať prenajímateľovi oprávnenosť svojich nárokov.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
9. Prenajímateľ znáša v plnej výške všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti. Nájomca zabezpečí na svoje náklady poistenie ním predávaného tovaru a vnesených vecí. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na tovare a veciach nájomcu, pokiaľ tieto škody prenajímateľ sám nespôsobil.
10. Nájomca berie na vedomie, že v celom objekte budovy, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, je prísny zákaz fajčenia. Nájomca sa zaväzuje tento zákaz riadne dodržiavať a zabezpečiť jeho dodržiavanie taktiež osobami, ktorým umožnil prístup do prenajatých priestorov.
11. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu navzájom sa informovať o skutočnostiach majúcej vplyv na predmet tejto zmluvy (zmena predmetu podnikania nájomcu a pod.) a poskytnúť si na požiadanie súčinnosť potrebnú pre naplnenie účelu tejto zmluvy.

Článok VI.
Skončenie nájmu

1. Nájom zriadený touto zmluvou zaniká na základe niektorej z nasledujúcich skutočností:
 - a) dohodou zmluvných strán;
 - b) uplynutím času uvedeného v čl. III tejto zmluvy;
 - c) odstúpením od zmluvy za podmienok uvedených v tejto zmluve;
 - d) výpoveďou v súlade s príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. a zák. č. 40/1964 Zb. a touto zmluvou. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájmu je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede. Výpoveď zaslaná doporučenou poštou na adresu nájomcu sa považuje za doručenú aj v prípade, ak túto pošta vráti ako nedoručiteľnú
2. Nároky na náhradu škody ukončením nájmu nie sú dotknuté.
3. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať Predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, riadne vyčistený a po vykonaní hygienickej maľovky.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu. Všetky spory, nejasnosti a problémy, ktoré vzniknú počas prenájmu, riešia strany najskôr zmierením sa a až v prípade neúspechu, obrátia sa so sporom na príslušný všeobecný súd.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, túto zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, neuzatvárajú ju v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju týmto podpisujú.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Domaňovciach dňa

V Domaňovciach dňa