

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o prenájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Prenajíateľ:

Názov: **OBEC MOKRANCE**
Sídlo: Hlavná 38/42, 045 01 Mokrance
Štatutárny orgán: Mgr. Mária Lacková - starostka obce
IČO: 00 690 295
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: SK05 7500 0000 0040 3019 4174

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Juraj Kovács - ELSEKO**
Sídlo: Nová 410/35, Mokrance
IČO: 41935039
Obchodný register, alebo živnostenský register: OÚ Košice – okolie, č. 830-11716
Štatutárny orgán: Juraj Kovács

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1/ Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru, pracovisko Moldava nad Bodvou v katastrálnom území Mokrance, obec Mokrance, okres Košice - okolie na LV č. 656 ako

- reg.“C“ KN parc.č.430 o výmere 986 m² – zastavaná plocha a nádvorie
- budova všesportového areálu súpisné číslo 486 na parc. č. 430.

2/ Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť nájomcovi do nájmu nebytové priestory, nachádzajúce sa v budove, označenej v bode 1/ tohoto článku.

3/ Budova všesportového areálu súp.č. 486 pozostáva z nasledovných nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu:

- prevádzka bufetu vrátane skladu pre bufet o výmere 94,00 m²
- mraziarenský box o výmere 6,00 m²
- kolkáreň o výmere 119,00 m²
- spoločné priestory:
 - chodba o výmere 29,50 m²
 - sociálne zariadenie pre mužov a pre ženy o výmere 10,00 m²

Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov: 258,50 m².

3/ Predmetom tejto nájomnej zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi v celosti do užívania vyššie označené nebytové priestory a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné, za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

4/ Účel nájmu: pohostinská činnosť – prevádzkovanie bufetu a kolkárne

Článok II.

Náhrada za nájom a za služby spojené s nájmom

1/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vyššie označený predmet nájmu preberá do nájmu za cenu stanovenú uznesením obecného zastupiteľstva obce Mokrance číslo 3/2022 zo dňa 23. 05. 2022 pevnou tj. paušálnou sumou vo výške 200,-€ / mesačne, tj. 2.400,-€ / ročne.

2/ V takto dohodnutom nájmom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu - náklady na elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné, telefón, internet a TV.

3/ Nájomca sa zaväzuje v lehote najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto nájomnej zmluvy zabezpečiť prenajímané nebytové priestory meračom elektrickej energie cez dodávateľa elektrickej energie ako aj prihlásiť sa u dodávateľa na odber elektrickej energie.

4/ Ostatné náklady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, tj. náklady na plyn, vodné a stočné, telefón, internet a TV budú nájomcovi účtované prenajímateľom 1x štvrťročne (podľa kalendárneho štvrťroka) a to vždy do 10.-teho dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po skončení príslušného štvrťroka. Nakoľko predmet nájmu nie je zabezpečený samostatným meračom plynu, náklady na plyn budú účtované prepočtom na m³ prenajímanej plochy nebytových priestorov podľa vyučovania spotreby plynu dodávateľom tohoto média. Náklady na vodné a stočné, telefón, internet a TV budú nájomcovi účtované podľa vyúčtovania dodávateľom týchto médií. Náklady za službu spojené s nájmom nebytových priestorov sú splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

5/ Nájomné je splatné za kalendárny rok v štvrťročných intervaloch vždy v príslušnom kalendárnom roku a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom. Nájomné za prvý kalendárny rok v štvrťročných intervaloch bude vopred nájomcovi účtované v alikvotnej sume, zodpovedajúcej dobe, od ktorej nájomca predmet nájmu prevzal do užívania.

6/ Nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.

7/ Nájomca znáša všetky nedoplatky, ktoré v prípade konečného vyúčtovania dodávateľom médií budú za obdobie prenájmu účtované a zaväzuje sa tieto nedoplatky uhradiť. V prípade, ak dôjde k preplátku za toto obdobie, patrí vyúčtovaný preplátok nájomcovi.

8/ Nájomca sa zaväzuje v deň podpísania tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 2.400,-€, slovom: dvetisícštyristo Eur. Táto zábezpeka bude po dobu nájmu uložená na účte prenajímateľa a bude použitá prenajímateľom v prípade zániku tejto zmluvy ku krytiu nákladov spojených s odstránením škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu, na úhradu prípadného nezaplateného nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a k úhrade zmluvnej pokuty. V prípade, že uvedené

skutočnosti nenastanú, bude zábezpeka vrátená nájomcovi najneskôr do 10 kalendárnych dní po skončení doby nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu plynúcich z tejto zmluvy, ktoré môžu vzniknúť v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

9/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, alebo nákladov za služby spojené s nájmom má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do dňa zaplatenia dlžnej sumy.

Článok III. Doba nájmu

1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01. 07. 2022 do 30. 06. 2024.

2/ Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že pokiaľ nájomca oznámi prenajímateľovi svoj záujem predĺžiť túto zmluvu, a to doručením písomného a podpísaného oznámenia nájomcu o uplatnení práva opcie na prolongáciu zmluvy, zmluva sa predlžuje o ďalšie dva roky, pokiaľ nájomca uplatní túto opciu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, ak sa zmluvné strany pred uplynutím doby nájmu písomne nedohodnú inak.

3/ Nájomný pomer môže zaniknúť:

- a) **výpoveďou** niektorej zo zmluvných strán. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je dvoj (2) mesačná a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
- b) vzájomnou **dohodou** zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu
- c) na základe zákona o nájme nebytových priestorov – podľa § 14 nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu

4/ Prenajímateľ môže jednostranne zrušiť túto nájomnú zmluvu ak:

- a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- b/ nájomca mešká s platením nájomného a poplatkov za služby spojené s nájmom
- c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory napriek upozorneniam hrubo a opakovane porušujú ustanovenia tejto zmluvy.

Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu, najneskôr v lehote do 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy.

5/ Nájomca môže jednostranne zrušiť túto zmluvu odstúpením od zmluvy, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilými na dohodnuté užívanie,
- Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu, najneskôr v lehote do 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy.

6/ V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal na riadne užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

O odovzdaní a prevzatí sa píše zápisnica, ktorú podpíšu obe zmluvné strany .

7/ Ak nájomca predmet nájmu neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, alebo v lehote uvedenej v ods.4/ a 5/, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50.-€ za každý deň nesplnenia povinnosti.

8/ V prípade že po skončení nájmu nájomca nevypratá prenajaté nebytové priestory, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ s tým, že veci budú uložené u tretej osoby a prenajímateľ nebude zodpovedať za ich prípadné odcudzenie alebo poškodenie, čo berie nájomca na vedomie. Prenajímateľ bude mať právo na úhradu nákladov spojených s vypratáním a úhradu prípadného skladného.

Článok IV. Doručovanie písomností

1/ Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom.

2/ Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú druhej zmluvnej strane, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3.deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi s uvedením „v odbernej lehote nevyzdvihnuté „. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky je táto zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje písomne oznámené.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.

2/ Nájomca je povinný starať sa o drobné opravy a o bežnú údržbu predmetu nájmu a hradiť náklady na túto údržbu.

3/ Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré by mohli brániť nájomcovi riadne užívať predmet nájmu. Nájomca umožní prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia vykonania opráv.

4/ Nájomca znáša náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.

5/ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu tretej osobe.

6/ Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme.

7/ Po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca právo na akúkoľvek náhradu investícií vnesených do predmetu nájmu.

8/ Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby nebolo poškodené dobré meno ani majetok prenajímateľa.

9/ Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť si plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s platnými právnymi predpismi a zaväzuje sa vybaviť predmet nájmu dokumentáciou ochrany pred požiarmi. Predmet nájmu je vybavený hasiacimi prístrojmi a nájomca je povinný tieto hasiace prístroje a dokumentáciu riadne udržiavať v zmysle platných právnych predpisov.

10/ Nájomca je povinný dodržiavať všetky právne predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi.

11/ Nájomca sa zaväzuje hradiť miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu príslušnému správcovi poplatku ako aj náklady za odvoz a zneškodnenie ostatných druhov odpadov, ktoré vyprodukuje.

12/ Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú na predmete nájmu zavinenú nájomcom, zamestnancami nájomcu, tretími osobami vykonávajúcimi na základe žiadosti alebo osobitnej zmluvy s nájomcom v prenajatých priestoroch akékoľvek práce, činnosti alebo akoukoľvek osobou zdržiavajúcou sa v predmete nájmu so súhlasom alebo v súvislosti s činnosťou nájomcu (napr. zákazníci a pod.).

13/ Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady predmet nájmu v čistote a poriadku. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať celoročnú údržbu prístupov priliehajúcich k predmetu nájmu.

14/ Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa s cieľom ich kontroly.

15/ Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním prenajatých priestorov.

16/ Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne nájomcovi na veciach vnesených do prenajatých priestorov.

17/ Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu a to elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom.

18/ Prenajímateľ prehlasuje, že budova, v ktorej sa predmet nájmu nachádza je poistená. Náklady na poistenie hnutel'ných vecí, inventára a zásob vo vlastníctve alebo v užívaní nájomcu, ktoré sú umiestnené v prenajatých priestoroch, znáša nájomca.

19/ Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za nesplnenie tejto zmluvy, pokiaľ je príčinou neplnenia vyššia moc, ako napr. zemetrasenie, povodeň, vojna, povstanie, teroristický útok, alebo iné príčiny, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.

20/ Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 kalendárnych dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má za to, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VI. Prehlásenie nájomcu

1/ Nájomca prehlasuje, že pred podpísaním tejto zmluvy sa osobnou prehliadkou oboznámil so stavom predmetu nájmu a zároveň prehlasuje, že predmet nájmu v čase jeho prevzatia nájomcom je v prevádzky schopnom stave a nemá žiadne vady, za ktoré by zodpovedal prenajímateľ, ani vady, ktoré by bol povinný odstraňovať prenajímateľ.

2/ Nájomca prevzal prenajímané priestory v stave spôsobilom na ich riadne užívanie účelu dohodnutému v tejto zmluve. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Všetky náklady na úpravy prenajímaných priestorov znáša v celom rozsahu nájomca.

Článok VII. Súhlas so spracovaním osobných údajov

1/ Nájomca v súlade s § 14 zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov podpisom tejto zmluvy dobrovoľne udeľuje prenajímateľovi súhlas so spracovaním svojich osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy pre potreby realizácie účelu zmluvy.

2/ Právny základ spracúvania osobných údajov na vyššie uvedené účely ich spracúvania je daný vyjadrením súhlasu nájomcu v zmysle § 13 ods.1 pís. a) zákona o ochrane osobných údajov. Nájomcov súhlas so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou a počas doby, po ktorú bude zmluva archivovaná prenajímateľom po jej zániku v zmysle platných a účinných právnych predpisov. Súhlas je možné odvolať písomným oznámením doručeným prenajímateľovi. Účinky takéhoto odvolania nastávajú dňom doručenia.

3/ Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol v zmysle príslušných ustanovení zákona o ochrane osobných údajov informovaný a poučený, že má právo požadovať prístup k jeho osobným údajom, právo na opravu jeho poskytnutých osobných údajov, právo na výmaz jeho osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania jeho osobných údajov, právo namietať spracúvanie jeho osobných údajov, právo na prenosnosť jeho osobných údajov, o práve podať návrh na začatie konania podľa § 100 zákona o ochrane osobných údajov, v súlade s § 21 a nasl. zákona o ochrane osobných údajov.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1/ Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2/ Zmeny týkajúce sa tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

3/ Ostatné, v zmluve neupravené vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom sa posudzujú podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení.

4/ Vypovedaním tejto zmluvy alebo jej zánikom nezanikajú práva na uspokojenie vzájomných pohľadávok, ktoré vznikli podľa tejto zmluvy.

4/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke Obce Mokrance.

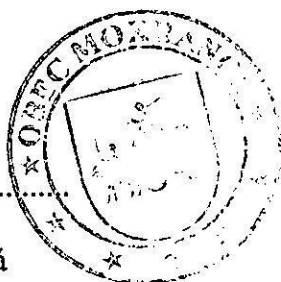
5/ Zmluva je spísaná v 2 (dvoch) rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.

6/ Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, že sa s jej obsahom oboznámili, že zneniu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, a že nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju zmluvné strany obojstranne podpisujú.

V Mokranciach, dňa *30.06.2011*

Prenajímateľ:

Mária Lacková
Obec Mokrance
Mgr. Mária Lacková
starostka obce



Nájomca:

~~.....~~
.....
Juraj Kovács