



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

„MŠK Ďurkov“

uzatvorená podľa z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Ďurkov

Sídlo: Ďurkov 274, 044 19 Ruskov

IČO: 00324132

IBAN: SK96 0200 0000 0000 0522 2542

Štatutárny orgán: Radoslav Sasák, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Tibor Czernó

Sídlo: Ďurkov 41, 044 19 Ruskov

IČO: 40914691

IBAN: SK56 7500 0000 0040 0807 0175

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj len ako „zmluvné strany“)

ktorí ako účastníci tejto zmluvy zhodne prehlasujú a podpismi oprávnených osôb potvrdzujú, že sú obaja k právnym úkonom spôsobilý a oprávnení, a že podľa § 720 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti a to jednopodlažnej budovy nachádzajúcej sa v objekte MŠK Ďurkov, súpisné číslo 277 stojacej na pozemku parc. registra „E“ č. 608/6, zapísanej na LV č. 1016 vedenom Okresným úradom Košice-okolie, katastrálny odbor pre k. ú. Ďurkov, obec Ďurkov.

2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory, a to časť budovy uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy o výmere 75 m² do nájmu nájomcovi a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas. Predmet nájmu je opísaný v situačnom nákrese ktorý tvorí prílohu č. 1. tejto zmluvy

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory špecifikované v Čl. I tejto zmluvy (ďalej len „prenajaté priestory“) v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom podnikania uvedeným v živnostenskom registri, najmä ako prevádzka rýchleho občerstvenia. .

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá výška odplaty za nájom (nájomné) predstavuje sumu 125 €/mesačne
2. Zmluvné strany sa dohodli, že takto určená výška nájomného je splatná mesačne vždy k 15. dňu mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa nájom platí.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi prvé nájomné vo výške 125 Eur a depozit vo výške mesačného nájmu 125 Eur v deň podpísania tejto zmluvy.
4. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu aj zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5% do zaplatenia.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za dodávky pitnej vody a dodávky elektrickej energie podľa skutočných nákladov fakturovaných VSD a.s. a VsVS a.s. Košice.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa 01.08. 2024 do dňa 01.08. 2025.
2. Po vzájomnej dohode zmluvných strán možno nájomný vzťah predĺžiť formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdáva prenajaté priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi dodávky pitnej vody a dodávky elektrickej energie.
3. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a to najmä na prevádzka rýchleho občerstvenia .
4. Nájomca podľa tejto zmluvy nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do ďalšieho nájmu alebo podnájmu.
5. Nájomca podľa tejto zmluvy nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy prenajatých priestorov, ktoré vykonal bez písomného súhlasu prenajíateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na bežné opravy ako aj náklady na technické zhodnotenie predmetu nájmu a inštaláciu nových technologických a obdobných zariadení (ďalej len ako „úpravy“) znáša nájomca na svoje náklady.
7. Nájomca môže vykonať úpravy na predmete nájmu až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú pre takéto činnosti príslušné právne predpisy. K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajíateľovi vopred odovzdať stavebné plány a špecifikáciu plánovaných úprav. V prípade, že úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu v súčinnosti s prenajíateľom pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Súhlas prenajíateľa s úpravami nezakladá prenajíateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje nájomca.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na vlastné náklady a bez nároku na odplatu vykoná drobnú stavbu- kanalizačnú prípojku podľa ohlásenia drobnej stavby z 01.08.2024 a priloženého situačného nákresu, ktoré tvoria prílohu č. 2 tejto zmluvy.
9. Výdavky nájomcu na rekonštrukciu prenajatého majetku/technické zhodnotenie majetku bude v zmysle § 29 ods. 1 zákona č.595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov odpisovať nájomca.
10. Nájomca umožní prístup zodpovednému pracovníkovi prenajíateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly účelu nájmu kedykoľvek o to prenajíateľ požiada.
11. Nájomca je povinný sa riadiť pokynmi prenajíateľa týkajúcich sa prevádzky objektu a nebytových priestorov.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajíateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
13. Nájomca znáša obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby nehnuteľnosti.
14. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škody v prenajatých priestoroch.

15. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarom v zmysle platných právnych predpisov ako aj ďalších právnych predpisov súvisiacich s činnosťou nájomcu.
16. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zakázať nájomcovi používať v predmete nájmu zariadenie, ktorého stav by mohol vyvolať dôvodnú obavu o bezpečnosť zdravia a majetku.
17. Potrebný počet a revízie ručných hasiacich prístrojov v prenajatých priestoroch budú zabezpečené nájomcom. Nájomca zabezpečuje všetky zákonné revízie týkajúce sa hasiacich prístrojov, a to na vlastné náklady.
18. Prenajímateľ oboznámil nájomcu v oblasti požiarnej prevencie, ohlasovňa požiarov, a to na tel. čísle, 055/6965 554 ktorej úlohou je prijímať hlásenia o vzniku požiarov, správy a požiadavky súvisiace s poskytovaním pomoci a vyhlásiť požiarne poplach.
19. Nájomca je povinný bezplatne sprístupniť sociálne zariadenia v prenajatých priestoroch pre verejnosť pri podujatiach organizovaných obcou.
20. Depozit sa použije na prípadné nedoplatky na nájomnom alebo na iné platby na ktoré vznikol nárok prenajímateľovi voči nájomcovi v súvislosti s plnením podľa tejto zmluvy. Nespotrebovanú výšku depozitu prenajímateľ vráti na účet nájomcu do 14 dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy.
21. V prípade ukončenia tejto zmluvy nájomca nemá nárok na finančnú kompenzáciu (náhradu) za preukázateľné náklady do opráv, rekonštrukcie a prestavby predmetu nájmu.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa ukončí uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán alebo výpoveďou v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak nájomca
 - a. hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy pri užívaní nebytových priestorov, pričom na túto skutočnosť bol písomne upozornený prenajímateľom
 - b. v ostatných prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
 - a. sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - b. nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal

4. V prípade výpovede je výpovedná lehota jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Za hrubé porušenie zmluvy zmluvné strany považujú neuhradenie nájomného a/alebo úhrad spojených s nájomom viac ako 30 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.
6. Nájomca je povinný odovzdať prenájomcovi prenajaté priestory najneskôr do dvoch pracovných dní nasledujúcich po ukončení tejto zmluvy. V prípade ak nájomca riadne neodovzdá prenajaté priestory v termíne podľa tejto zmluvy (podpísanie protokolu o odovzdaní nájomcom a prenájomcom) je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur za každý deň omeškania, až do splnenia povinnosti riadneho odovzdania prenajatých priestorov.

Čl. VII

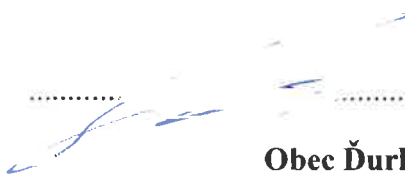
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vo vzájomných obchodných vzťahoch budú postupovať s odbornou starostlivosťou .
2. Akékoľvek listiny sa považujú za doručené druhej zmluvnej strane, ak boli podané na poštovú prepravu do sídla druhej zmluvnej strany uvedené v záhlaví tejto zmluvy a to uplynutím tretieho dňa od ich podania na poštovú prepravu.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnou formou.
4. Táto zmluva sa spravuje a vykladá podľa zákonov Slovenskej republiky. Akékoľvek spory alebo nezhody pri jej interpretácii alebo realizácii budú riešené predovšetkým vzájomnou dohodou zmluvných strán. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
5. Pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vzniknuté príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
6. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na ich prípadných právnych nástupcov.
7. Táto zmluva pozostáva zo šiestich pevne spojených strán a prílohy č.1 a prílohy č. 2 . táto zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu dôkladne prečítali, súhlasia s jej obsahom, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu a že zmluva bola uzatvorená nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany toto potvrdzujú vlastnoručnými podpismi osôb oprávnených konať v mene zmluvných strán.

Prenajímateľ:

V Ďurkove, dňa 01.08.2024



Obec Ďurkov
Radoslav Sasák, starosta



Nájomca:

V Ďurkove, dňa 01.08.2024

Tibor Czernno
Ďurkov 41, 04419 Krasnohrod
mob: 0906 371 323
IČO: 40 814 031



Tibor Czernno