Zmluva č. 1/2020
o nájme nebytového priestoru
(obecné priestory na prízemí budovy Obecného úradu)

uzatvorená podľa ustanovení zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/90 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov § 43, §663 až §720 Občianskeho zákonníka.

Čl. 1.
Zmluvné strany

1. Obec:	Kučín
Sídlo:	Kučín 77
IČO:	00332500
Bankové spojenie:	VUB a.s.
Číslo účtu:	22222632/0200
Zastúpená(meno, funkcia)	Michal Mantič starosta obce

ďalej len pre naj í mat e ľ,

a z druhej strany

2. Obchodné meno:	COOP Jednota Vranov n/T, spotrebné družstvo
Sídlo:	Námestie slobody 79, Vranov n/T
IČO:	31 737200
DIČ:	2020528521
Bankové spojenie:	VUB a.s.
Číslo účtu:	5211632/0200
IBAN:	SK77 0200 0000 0000 0521 1632
Zastúpená:	Ing. Marek Hric – podpredseda predstavenstva JUDr. Mgr. Zdenka Harakaľová, člen predstavenstva

ďalej len n á j o m c a,

Čl. II.
Predmet a účel nájmu

Predmetom nájmu sú nebytové priestory:

1. (adresa prenajímaného objektu) Kučín 77
2. **obecné priestory na prízemí budovy Obecného úradu** 99,5m2

Účel nájmu:

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II. tejto zmluvy do nájmu za účelom: **predaja rozličného tovaru**
prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na vyššie uvedený účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú - neurčitú s účinnosťou odo dňa 01.04.2020 do 31.3.2023
2. Nájom sa môže skončiť: - písomnou dohodou zmluvných strán
   - písomnou výpoveďou
3. Výpoveďou sa nájom skončí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty. V prípade vypovedania nájmu pre porušovanie povinností nájomcu v zmysle zákona č.116/90 Zb. je výpovedná lehota 1 mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. IV.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar atď.) .
4. Prenajímateľ je oprávnený priebežne fakturovať nájomcovi cenu nájmu a služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytového priestoru spojené.

Čl. V.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s udržiavaním predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty a chodníky budovy na dovoz tovaru.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v okolí nebytového priestoru.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
8. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
9. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych opatrení.
10. Nájomca sa zaväzuje aspoň 3 dni vopred oznámiť písomne na Obecný úrad v Kučíne uzatvorenie prevádzkovej jednotky.
11. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobné opravy vo vnútri nebytového priestoru vykonáva nájomca na svoje náklady.
    Všetky opravy a úpravy nebytového priestoru môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa. V prípade, že nájomca vykoná opravy bez tohto súhlasu, môže mu prenajímateľ uložiť, aby uviedol nebytové priestory do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí sám na náklady nájomcu.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
13. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VI.
Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového vodovodného a iného vedenia.
2. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s ohľadom na bežné opotrebenie a je povinný odstrániť všetky zmeny a úpravy.

3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia.
4. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. VII.
Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca za zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VIII.
Cena nájmu

1. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach t.j. po 131.34-€ mesačne a to vždy do 20.dňa mesiaca, za ktorý je nájom.
2. Nájomcaje povinný platiť nájomné prevodom na účet OCÚ na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, alebo priamo do pokladne OcÚ.
3. Poplatok za odber el. energie a plyn bude platiť na základe vlastného odpočtu.
4. Vodné a stočné bude platiť na základe vlastného odpočtu.
5. Poplatky z čl. VIII. Bodu 3. sa budú prehodnocovať každý rok od doby prenájmu.
6. Odvoz TKO platí nájomca podľa VZN obce.
7. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného v súlade s týmto nárastom. Obdobne je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií u dodávateľov. Úprava výšky nájomného a zálohových platieb sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie nákladov preukázať.

Čl. IX.
Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká

   a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. III bod 1.,
   b) výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje body 3, 7,8 článku V. zmluvy a článok VI. zmluvy.

c) výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje body 1 a 2 článku IV. zmluvy,
d) smrťou nájomcu, ak dedičia do 30 dní od smrti nájomcu neoznámia prenajímateľovi svoj záujem pokračovať v nájme.

2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak
   a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
   b) nájomca je viac ako mesiac v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb,
   c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kľud v prenajatom priestore a okolí,
   d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
   e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.

Čl. X.
Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

Čl. XI.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.
4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

5. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien podľa článku VIII. bod 8 tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie na základe nevyhnutných podmienok.
7. Prípadné zmeny a doplnky tejto zmluvy o nájme nebytového priestoru je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.

V Kučíne, dňa 30.03.2020

Prenajímateľ:

OBEC KUČÍN

Nájomca:

COOP Jednota Vranov nad Topľou,
spotrebné družstvo
Námestie slobody 79
093 01 Vranov n.T.