

Nájomná zmluva č. 7/2023

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

/ ďalej len „zmluva „ /

medzi týmito zmluvnými stranami:

1/ **Prenajímateľ:** Obec Ludanice
SNP 448/69, 956 11 Ludanice
v zastúpení Matúš Dočkalik, starosta obce
IČO: 00310689
DIČ: 2021315461
DPH: nie je platiteľom
Bankové spojenie: Prima banka a.s.
Číslo účtu: 0801768001/5600
IBAN SK13 5600 0000 0008 0176 8001
/ **ďalej len „prenajímateľ „**

2/ **Nájomca:** CaPeMa s.r.o.
956 13 Hrušovany 259
v zastúpení Martin Candrák
IČO: 53026675
DIČ: 2121221553
Zapísaný v Obchodnom registri SR pod číslom 50969/N
Bankové spojenie: UniCredit Bank
Číslo účtu: 1761328005/1111
IBAN SK35 1111 0000 0017 6132 8005
/ **ďalej len „nájomca“**/

Čl. I Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru v Mýtnej Novej Vsi súpisné číslo 118 na parcele 1/3 k.ú. Mýtna Nová Ves, zapísanej na LV 352 na Správe katastra v Topoľčanoch.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor o celkovej výmere **60 m²** / ďalej len „predmet nájmu „ /, z toho:

Prevádzkové priestory	45,40 m ²
Skladové priestory	14,60m ²
3. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi nebytové priestory podľa tejto zmluvy výlučne za účelom prevádzkovania jeho podnikateľskej činnosti maloobchod , prevádzka – potraviny s rozličným tovarom.

Čl. II Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi od 1.8.2023 na dobu neurčitú za dodržania zmluvných podmienok.

Čl. III Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Úhrada za služby bude nájomcovi faktúrovaná mesačne zálohovo vo výške 200,00 eur. Záloha zahŕňa energie: plyn, elektrická energia a voda. Vyúčtovanie bude na konci roka po doručení faktúr dodávateľov energií.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v prvom roku nájmu:
- na ročnom nájomnom vo výške 10 €/rok/m² nebytového priestoru t.j. 60 m² x 10 € rok/m² = **600,00 €/rok**, mesačne vo výške 50,00 eur /slovom: päťdesiateur/
4. Ak nájomca mešká s platením úhrad za nájomné a služby po splatnosti faktúry viac ako 30 dní, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. IV. odst. 1 písm. b/ tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od výšky inflácie upravenej platným právnym predpisom.

Čl. IV Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:
 - a/ vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
 - b/ písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota v tomto prípade je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede
 - c/ písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede
 - d1/ okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu v zmysle § 28 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností
 - d2/ okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktoré má predmet nájmu prenajatý
 - e/ odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje príslušný právny predpis alebo sa zmluvné strany na tom dohodli.

Čl. V Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy uvedené v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené aj keď
 - a/ nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky
 - b/ zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal počas lehoty jej uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel.
 - c/ bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručená, že nebolo možné nájomcu

na adrese uvedenej v tejto zmluve zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenu, i keď sa nájomca o tom nedozvedel.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Nájomca je oprávnený ponechať predmet zmluvy do podnájmu tretej osobe len so súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory iba k dohodnutému účelu v zmysle čl. I ods. 3.
5. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné, požiarne a všeobecne záväzné predpisy, zabezpečiť zodpovedajúci hasiaci prístroj, chrániť priestory pred poškodením.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru na vlastné náklady.
7. Stavebné a iné úpravy je nájomca oprávnený vykonávať na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť stavbu, ktorej časť je predmetom nájmu. Poistenie hnutelného majetku nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch vykoná nájomca.
9. Nájomca nebude mať voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu týkajúcu sa tejto nájomnej zmluvy / zmenu osobných údajov, trvalého bydliska, sídla, zmenu živnostenského listu a iné /
11. Nájomca je povinný uložiť jeden z kľúčov od prenajatých nebytových priestorov do bezpečnostnej skrinky prenajímateľa, aby ho v prípade mimoriadnych udalostí mohol použiť.
12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť prenajímateľovi nájomné. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
13. Nájomca je po skončení nájomného vzťahu povinný odovzdať predmet tejto zmluvy prenajímateľovi v pôvodnom stave t.j. v stave riadneho užívania s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu.
14. Nájomca je povinný vlastný hnutelný majetok vypratať do 14 dní od skončenia nájomného vzťahu.
15. Nájomca bude realizovať údržbu trávnatých priestorov v bezprostrednej blízkosti budovy.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami .
3. Táto zmluva je platná po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami a účinná deň po dni zverejnenia na www.obecludanice.sk , od 1.8.2023.Táto zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, po dva exempláre pre každú zmluvnú stranu.

V Ludaniciach, dňa 1.8.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Matúš Dočkalik, starosta obce

.....
Martin Candrák, majiteľ firmy