Zmluva č. 602

ZM L UVA O N Á J M E

nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení jeho zmien a doplnkov

Článok 1
Zmluvné strany

Družstvo BUDÚCNOSŤ,
sídlo: ulica Martina Rázusa, č. 29, 984 01 Lučenec,
IČO: 36011371
DIČ: 2021229397
IČ DPH: SK 2021229397
v zastúpení: **Ing. Milan Ambroš, predseda predstavenstva**
a
Ing. Martin Stehlík, podpredseda predstavenstva
bankové spojenie: **Uni Credit Bank** a. s., zastupiteľstvo Lučenec
číslo účtu: **6607213026/1111 IBANSK8611110000006607213026**
Zápis v Obchodnom registri Okresného súdu B. Bystrica, oddiel: Dr. vložka č. 234/S

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

Nájomca: **Obec Tomášovce** IČO: **00316474**

sídlo: **Partizánska 132/7 985 56 Tomášovce** DIČ: **2021251023**

v zastúpení: **Ing. Ján Mičuda, starosta obce**

bankové spojenie: Prima Banka Slovensko , a. s č. účtu: SK 89 5600 0000 0060 4959 7001
Zápis v:

(Ďalej len **nájomca**)

Článok II
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník prevádzkovej jednotky (nehnuteľnosti s nebytovými priestormi) a prevádzkového zariadenia v tejto prevádzkovej jednotke, touto zmluvou prenecháva nájomcovi za odplatu do nájmu.

objekt: **644 Tomášovce NS – I. poschodie reštaurácia**

katastr. územie obce: **Tomášovce** č. LV: **22**

číslo katastr. Parc.: **32/1** kultúra: **zastavaná plocha**

výmera v m2: **468** súpis. č.: **14**

adresa: **Tomášovce**

druh nebytových priestorov: **nákupné stredisko -ZVS**

počet miestností: **12** výmera podlahovej plochy: **290** podlažie: **2**

a prevádzkové zariadenia (hnuteľné veci), ktoré sú uvedené na osobitnej prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy.

Článok III
Účel nájmu

2. Nebytové priestory a prevádzkové zariadenie popísané v prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy poskytuje prenajímateľ nájomcovi zmluvne do nájmu na účel (uviesť druh prevádzky, resp. podnikateľskej činnosti).

   Organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí pre verejnosť

3. Zmeniť alebo rozšíriť účel nájmu uvedený v bode 2. je možné len obojstranne odsúhlaseným písomným dodatkom k tejto zmluve.

Článok IV
Doba nájmu

4. Nájom nebytových priestorov a prevádzkového zariadenia podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na dobu **neurčitú, platnosť zmluvy je dňom podpisu** oboma zmluvnými stranami a **jej účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.**
   (Ak sa neuvedie, platí deň uzavretia nájomnej zmluvy).
   Platba nájmu od: 1.júna 2018

Článok V
Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

5. Nájomné za prenajaté nebytové priestory a za prenajaté prevádzkové zariadenie podľa tejto zmluvy zmluvné strany dohodli nasledovne:

a) Nájomné za nebytové priestory **122,00 € mesačne**
DPH 20 % (oslobodené podľa § 38 odst..3.)
nájomné s DPH € mesačne

b) Nájomné za prevádzkové zariadenie € mesačne
DPH 20% € mesačne
nájomné s DPH € mesačne
Súhrn nájomného (a+b) **122,00 € mesačne**

(Slovom : **Jednostodvadsaťdvaeur**).

6. Zálohu za služby poskytnuté s nájmom (elektrická energia, vodné, stočné, plyn a pod.) zmluvné strany dohodli v sume celkom:
mesačne, podľa nasledovného rozpisu:

druh služby:	*výška zálohovaných nákladov za službu:* *základ*	*DPH*	*celkom*
za elektrickú energiu	-	-	-
za vodné a stočné	75 % z fakt.dodávateľa VEOLIA / z rozdielu medzi hlavným a PV /		
za dodávku plynu	na základe merania - skutočnosť		
za odvoz smetí	zabezpečí nájomca		
za vývoz žumpy	kanalizácia stočné podľa spotr.vody		
mesačné zálohy spolu			

O celkovej náhrade za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov je prenajímateľ povinný vykonať po obdržaní faktúry od dodávateľa služby do 30 kalendárnych dní písomné vyúčtovanie a toto doručiť nájomcovi. Na základe vyúčtovania vzniknutý prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť v prospech nájomcu. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do termínu splatnosti uvedeného na vystavenom daňovom doklade – faktúre.
V prípade, ak si nájomca so súhlasom prenajímateľa sám zriadi dodávku určitej (určitých) z horeuvedených služieb spojených s nájmom priamo s ich dodávateľom vrátane merania ich spotreby, dňom zriadenia takejto formy dodávky služby (služieb) povinnosť nájomcu platiť za obdobnú (obdobné) služby prenajímateľovi zaniká.

7. Dňom dodania nájmu a zálohy za služby počas trvania nájmu je vždy posledný kalendárny deň príslušného mesiaca.

8. Nájomné a aj zálohy za služby sú splatné pravidelne mesačne, vždy najneskôr do 5. (piateho) dňa príslušného mesiaca trvania nájmu. Platia sa buď v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, číslo účtu 6607213026/1111 vedeného v Uni Credit Bank a. s., zastupiteľstvo Lučenec IBAN : **SK8611110000006607213026.** Ak piaty deň niektorého mesiaca nebude pracovným dňom, za posledný deň lehoty splatnosti sa v tom mesiaci pokladá najbližší nasledujúci pracovný deň. Nájomné a zálohy sa pokladajú za zaplatené dňom ich úhrady v hotovosti priamo v banke , alebo dňom ich pripísania k dobru účtu prenajímateľa.

9. V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo zálohu za služby ani do 5. dňa nasledujúceho mesiaca alebo ak ani do 10. dňa nasledujúceho mesiaca nepreukáže úhradu splatných čiastok, je prenajímateľ oprávnený všetky prenajaté nebytové priestory, alebo hoc aj len ich časť po predchádzajúcom písomnom upozornení uzavrieť a takto znemožniť nájomcovi prístup do nebytových priestorov. Za škodu vzniknutú nájomcovi počas trvania uzavretia a zaplombovania prenajatých nebytových priestorov z tohto dôvodu prenajímateľ nezodpovedá, túto musí znášať nájomca. Ak aj budú nebytové priestory takto zaplombované, je nájomca povinný naďalej podľa potreby a platných predpisov dodávať a zabezpečovať vykurovanie a všetky potrebné služby pre zabezpečenie nerušenej prevádzky v tých nebytových priestoroch domu, ktoré nájomca prenajaté nemá, za účelom predchádzania škodám na majetku prenajímateľa. Pri plnení tohto záväzku nájomcu je prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť. V prípade jej neposkytnutia nájomca nezodpovedá za škodu tým vzniknutú.

10. Nájomca v prípade omeškania s platením nájomného, alebo dohodnutých záloh za služby je povinný platiť prenajímateľovi aj úroky z omeškania z dlžnej sumy, na základe písomného dokladu, vystaveného prenajímateľom.

11. Ak nájomca počas doby trvania uzavretia a zaplombovania prenajatých nebytových priestorov podľa bodu 9., ale najneskoršie do 40 dní od termínu splatnosti zaplatí prenajímateľovi dlžné čiastky nájomného, alebo záloh na služby, je prenajímateľ povinný okamžite všetky ním uzavreté a zaplombované nebytové priestory otvoriť, odplombovať a v plnom rozsahu sprístupniť nájomcovi. Náklady súvisiace s uzatvorením objektu budú vyúčtované k náhrade nájomcovi.

12. Výška nájomného (základu dane) podľa bodu 5 sa viaže na mieru inflácie v Slovenskej republike. Prenajímateľ má právo každoročne k 31. 12. upravovať nájomné v závislosti od miery inflácie oproti rovnakému obdobiu minulého roka. Vypočítané zvýšenie nájomného sa zaokrúhli na celé € nadol.

    Nájomca uznáva toto právo prenajímateľa a zaväzuje sa takto zvýšené nájomné za nebytové priestory platiť prenajímateľovi počnúc prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho potom, ako obdrží od prenajímateľa mierou inflácie a prepočtom zdôvodnené písomné oznámenie o zvýšení nájomného. Zároveň sa zaväzuje doplatiť zvýšené nájomné za obdobie od 1. 1. bežného roka do dátumu platnosti písomného oznámenia o zvýšení nájomného spolu s najbližšie splatným nájomným.

Za hodnoverný údaj o oficiálnej miere inflácie sa pre potreby tejto nájomnej zmluvy pokladá iba taká hodnota o miere inflácie v Slovenskej republike za určitý rok oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho roka, ktorá bude uvedená v písomnom oznámení Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorého kópiu je prenajímateľ povinný pripojiť ku každému písomnému oznámeniu o zvýšení nájomného.
V prípade oficiálne oznámenej devalvácie slovenskej meny budú na podnet prenajímateľa obe zmluvné strany navzájom rokovať o možných riešeniach dopadu takejto devalvácie na výšku nájomného, dohodnutého v bode 5 tejto zmluvy.

13. Prenajímateľ a nájomca sa s poukazom na paragraf 24 odstavec 2 Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov právnických osôb dohodli, že technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku podľa tejto zmluvy, vykonané nájomcom so súhlasom prenajímateľa, si môže odpisovať nájomca: prenajímateľ o hodnotu technického zhodnotenia nezvýši vstupnú cenu svojho technickým zhodnotením dotknutého hmotného majetku.

Článok VI
Práva a povinnosti zmluvných strán

14. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory podľa tejto zmluvy v stave spôsobilom na dojednané užívanie, v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené (dodávka elektrického prúdu, plynu, vody a podobne).

15. Nájomca sa zaväzuje bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov a ich príslušenstva ako aj ich obvyklé udržiavanie vykonávať na svoje náklady, ktoré sa neodpočítavajú od nájomného. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať (okrem bežnej údržby) a umožniť vykonanie takýchto a podobných nevyhnutných opráv.

16. Nájomca sa zaväzuje:

a) označiť svoje prevádzky, nachádzajúce sa v prenajatých nebytových priestoroch,
b) prevádzkovú činnosť v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať v súlade s platnými predpismi bez zásahu tretích osôb,
c) odo dňa prevzatia predmetu nájmu do užívania zabezpečiť funkčnosť tlakových nádob, mier, váh, ako aj hasiacich prístrojov a hydrantov podľa platných predpisov, vrátane potrebných periodických revízií týchto zariadení,
d) zabezpečiť ochranu majetku odovzdaného mu prenajímateľom do nájmu a spolupracovať s prenajímateľom pri jeho inventarizácii,
e) umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly majetku prenajímateľa,
f) zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa paragrafu 4 a 5 zákona č. 314/201 Z. z. o ochrane pred požiarmi, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z.

vyhlášky č. 94/2004 Z. z., vyhlášky 96/2004 Z. z.,vyhl. č. 401/2007 Z. z., Zákona č. 199/2009 a vyhlášky 259/2009 Z.z., vyhl. 669/2004 Z. z. a vyhlášky 719/2002 Z. z. o PO v znení neskorších predpisov.

g) na pozemkoch zverených do nájmu v rámci svojich právomocí zabezpečiť likvidáciu burín ich včasným a pravidelným mechanickým, prípadne chemickým ničením, tak, ako to vyplýva zo zákona č. 307/1992 Z. z. o ochrane PPF v znení jeho zmien a doplnkov,
h) zabezpečiť dodržiavanie zákazov a obmedzení v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov.

17. Nájomca zodpovedá v prenajatých nebytových priestoroch za bezpečnosť a zdravie pri práci a dodržiavanie predpisov OBP svojich zamestnancov a ľudí, ktorí sa s jeho vedomím zdržiavajú v týchto priestoroch v zmysle zákona č. 718/2002 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení vrátane potrebných periodických revízií týchto zariadení.

18. Stavebné úpravy na prenajatých nebytových priestoroch je nájomca oprávnený vykonať len so súhlasom prenajímateľa, na svoje náklady a len na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán o takýchto úpravách. Pred vykonaním akýchkoľvek iných zásahov technického charakteru do predmetu nájmu (napr. odvoz predmetov tvoriacich majetok prenajímateľa z miesta prenájmu) sa nájomca zaväzuje vyžiadať si k zamýšľaným zásahom predchádzajúci súhlas prenajímateľa.

Článok VII
Ďalšie dojednania a iné vzájomné záväzky

19. Nájomca nie je oprávnený prenajaté priestory dať do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

20. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

21. Prenajímateľ zodpovedá nájomcovi za škodu, ktorú mu spôsobí nesplnením svojich povinností a záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

22. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek v prenajatých nebytových priestoroch vykonať kontrolu stavu svojho majetku prenajatého nájomcovi touto zmluvou a kontrolu dodržiavania podmienok stanovených touto zmluvou.

23. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na svoje vlastné náklady poistenie prenajatej budovy proti živelnej pohrome po celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi všetky poistné udalosti, týkajúce sa poistenej budovy.

Článok VIII
Skončenie nájmu

24. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo vypovedať.

25. Výpovedná lehota je obojstranne trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane okrem prípadu podľa článku V., bod 9, kedy po uplynutí lehoty podľa čl. V., bod 11 nastáva zo strany prenajímateľa okamžité odstúpenie od zmluvy.

26. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu a bez finančných pohľadávok, vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. V opačnom prípade prenajímateľ okamžite postupuje uvedené pohľadávky na súdne vymáhanie. Za každý deň prípadného omeškania s odovzdaním prenajatých priestorov je povinný zaplatiť na základe vystavenej faktúry prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € .

Článok IX
Záverečné ustanovenie

27. Pre prípad, ak prenajímateľ a nájomca medzi sebou ohľadne nájmu nebytového priestoru, popísaného v čl. II. bod 1 tejto zmluvy už majú uzavretú nájomnú zmluvu, sa zmluvné strany dohodli, že táto pôvodná nájomná zmluva sa končí dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy (bod 28), ktorá ju ohľadne nájmu toho istého nebytového priestoru, v plnom rozsahu nahradzuje.

28. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia a účinnosť nadobúda dňom, ktorý je dojednaný ako deň začiatku nájmu podľa čl. IV. bod 4.

29. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
    Príloha č. 1 so špecifikáciou prevádzkového zariadenia (hnuteľnosti).
30. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.
    Zmluva bola uzavretá v Lučenci, dňa : **29. mája 2018**
    Účinnosť zmluvy na druhý deň po jej zverejnení

    Platba nájmu : **od 1.06.2018**

za prenajímateľa: *za nájomcu:*