

# ZMLUVA

## o podnájme nebytových priestorov

uzavretá v Nemcovciach, dňa 01.07.2016

### medzi

**Obec Nemcovce**, Obecný úrad Nemcovce č. 27, 086 12 Kurima, zastúpená, Mgr. Jánom Paľom, starostom obce, bankové spojenie VÚB Bardejov, číslo účtu: 14220522/0200, IČO: 00322415, DIČ: 2020778925, tel. 054-73 912 22 na jednej strane  
(ďalej len „**nájomca**“)

### a

**Peter Uhrín, Rozličný tovar**, Nemcovce č. 1, 086 12 Kurima, IČO: 40298191, DIČ: , bankové spojenie: , číslo účtu: , tel. 0911 899 778, na strane druhej  
(ďalej len „**podnájomca**“)

### Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú tento právny úkon za účelom úpravy vzájomných práv a povinností, spojených s podnájomom nebytových priestorov s cieľom vytvoriť pre podnájomcu možnosti na výkon jeho činnosti v prenajatých priestoroch. V súlade s týmto, s obchodnými zvyklosťami a dobrými mravmi je potrebné vykladať obsah tohto právneho úkonu.

### čl. I.

#### Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca je vlastníkom nehnuteľnosti – Budova obecného úradu nachádzajúcej sa na adrese Nemcovce, súpisné číslo 27, postavenej na pozemku s parcelným číslom 8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 495 m<sup>2</sup>, vedenej v katastri nehnuteľnosti Správy katastra Bardejov, na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nemcovce, obec Nemcovce, okres Bardejov (ďalej len „**nehuteľnosť**“).
2. Podnájomca je právnická osoba, ktorá mieni v prenajatých priestoroch vykonávať činnosť spojenú s prevádzkou rozličného tovaru.

### čl. II.

#### Predmet nájmu

1. Nájomca na základe tejto zmluvy prenecháva podnájomcovi na užívanie časť nehnuteľnosti pozostávajúcu z nebytových priestorov situovaných na prízemí v budove Obecného úradu Nemcovce, súpisné číslo 27, 086 12 p. Kurima, a to:
  - a) nebytového priestoru – predajňa rozličného tovaru na prízemí, o celkovej výmere podlahovej plochy 80,39 m<sup>2</sup> a sklad o celkovej výmere podlahovej plochy 20,90 m<sup>2</sup>. (spolu ďalej len „**predmet podnájmu**“).
- Nájomcom prenechaný predmet podnájmu je úhrnom reprezentovaný celkovou podlahovou výmerou 101,29 m<sup>2</sup>.
2. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu podľa tejto zmluvy, sú vyznačené a konkretizované na situačnom náčrte, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

### čl. III.

#### Účel podnájmu

Predmet podnájmu je podnájomca oprávnený užívať k výkonu svojej činnosti definovanej v čl. I. bod 2..

### čl. IV.

#### Trvanie a skončenie podnájmu

1. Podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú, a to odo dňa 01.07.2016.

2. Podnájomný vzťah možno skončiť aj dohodou, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu.
3. Podnájomný vzťah možno skončiť výpoveďou, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že:
  - a) nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať bez udania dôvodu alebo z dôvodov špecifikovaných v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov,
  - b) podnájomca je oprávnený zmluvu vypovedať bez udania dôvodu alebo z dôvodov špecifikovaných v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak podnájomca je viac ak 10 dní v omeškaní s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom. Táto zmluva sa zrušuje doručením písomného odstúpenia od zmluvy podnájomcovi s účinkami zrušenia odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.

#### **čl. V**

##### **Nájomné – výška a spôsob úhrady**

1. Zmluvnými stranami bola výška nájomného dohodou stanovená na **100,- Eur** mesačne (slovom: jedno sto eur).
2. Úhradu za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu je podnájomca povinný uhrádzať tak, že za dodávku plynu, vodného a stočného, bude nájomcovi platiť 1x štvrtročne, vždy k 10. dňu v mesiaci ďalšieho štvrtroka na základe skutočného stavu na meračoch. Podrobný odpočet sa bude evidovať na zvlášť priloženom evidenčnom liste spotreby, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy.
3. Ak v zmluve nie je uvedené inak, nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu bude platené každý mesiac so splatnosťou k **10.** dňu v aktuálnom mesiaci, za ktoré sa nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu platí, a to na základe faktúry vopred vystavenej a zaslanej zo strany nájomcu na sídlo podnájomcu. Úhradu sumy nájomného a sumy úhrady za služby spojené s užívaním podnájmu vykoná podnájomca v hotovosti do pokladne obecného úradu, prípadne na účet nájomcu tak, aby boli účtované sumy pripísané najneskôr v deň splatnosti. V prípade omeškania s úhradou je nájomca oprávnený uplatniť si voči podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy denne.
4. Nájomca je oprávnený od prvého kalendárneho dňa príslušného kalendárneho roku každoročne zvýšiť výšku nájomného o sumu zodpovedajúcu Indexu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) vyhlásenému Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

#### **čl. VI**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je p o v i n n ý:
  - a) protokolárne odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel podnájmu,
  - b) po predchádzajúcej dohode umožniť podnájomcovi vhodným spôsobom umiestniť tabuľu s označením jeho obchodného názvu, resp. názvu, pod ktorým vykonáva svoju činnosť ,
2. Nájomca je o p r á v n e n ý:
  - a) vykonávať po predchádzajúcom upozornení podnájomcu informatívnu kontrolu dodržiavania predpisov protipožiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
  - b) vykonávať po predchádzajúcom upozornení podnájomcu nevyhnuté stavebné úpravy.
3. Podnájomca je p o v i n n ý:
  - a) užívať predmet podnájmu v súlade s touto zmluvou, na účel zmluvnými stranami dohodnutý a v súlade s dobrými mravmi,
  - b) dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, hygienické a iné všeobecne záväzné predpisy, s ktorými je povinný sa oboznámiť v predmete podnájmu a s týmito predpismi oboznámiť i svojich zamestnancov a iné osoby, ktoré budú vykonávať činnosť v predmete podnájmu,
  - c) nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,

- d) na vlastné náklady vykonávať a zabezpečovať obvyklú údržbu predmetu podnájmu, resp. odstraňovať ním spôsobené škody,
  - e) ochranu a poistenie svojho majetku v predmete podnájmu zabezpečiť na vlastné náklady a nebezpečie,
  - f) na požiadanie nájomcu umožniť mu prístup do predmetu podnájmu v prítomnosti podnájomcu,
  - g) prípadný úraz vzniknutý v predmete podnájmu riešiť za súčinnosti nájomcu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov,
  - h) bezodkladne oznamovať nájomcovi všetky poruchy, závady, havárie a iné mimoriadne udalosti,
  - i) na vlastné náklady znášať všetky sankcie zo strany orgánov štátneho odborného dozoru nad bezpečnosťou práce, štátneho požiarneho dozoru, orgánov hygieny a orgánov správy životného prostredia v Prešove a Bardejove,
  - j) z dôvodu protipožiarneho zabezpečenia v mimopracovnom čase, uložiť kľúče od predmetu podnájmu v zapečatenej forme u nájomcu,
  - k) pri opravách a rekonštrukčných prácach zo strany nájomcu umožniť tomuto a jeho pracovníkom potrebný prístup v čase, či už pracovnom alebo mimopracovnom.
  - l) v prípade, ak je podnájomca ku dňu skončenia podnájmu vo zmluvnom vzťahu s dodávateľom služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu podnájmu, po skončení zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou do siedmich dní ukončiť zmluvné vzťahy s dodávateľmi elektriny a vody, plynu, teplej úžitkovej vody do predmetu podnájmu a urobiť všetky potrebné právne úkony, v dôsledku ktorých nájomca vstúpi do právnych vzťahov s tým - ktorým dodávateľom elektriny, plynu a vody, teplej úžitkovej vody. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu uhradiť dodávateľom elektriny a vody, teplej úžitkovej vody prípadné nedoplatky za už dodané plnenia resp. nedoplatky na preddavkoch za dodávku toho - ktorého plnenia vzniknuli ku dňu zániku podnájomného vzťahu.
  - m) vypratať ku dňu zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou predmet podnájmu a uviesť ho do pôvodného stavu .
4. Podnájomca je o p r á v n e n ý:
- a) predmet podnájmu vybaviť vlastnými bezpečnostnými zámkami alebo iným bezpečnostným zariadením,
  - b) predmet podnájmu užívať len a len na účel zmluvnými stranami dohodnutý, umiestniť akékoľvek reklamné tabule, resp. tabule s označením obchodného názvu alebo iného označenia (mimo prípadu v zmysle čl. VI. bod 1 písm. b) tejto zmluvy) len s predchádzajúcim súhlasom nájomcu a príslušných orgánov schvaľujúcich reklamu.

#### **čl. VII.**

##### **Porušenie povinností a sankcie**

1. V prípade omeškania podnájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. V. tejto zmluvy a s úhradou za služby poskytované v súvislosti s existenciou podnájomného vzťahu v zmysle čl. V. bod 2 a 3 tejto zmluvy, je tento povinný okrem istiny uhradiť nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % zo splatnej a neuhradenej pohľadávky nájomcu za každý deň omeškania.
2. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti dohodnutej v čl. VI. bod 3. tejto zmluvy podnájomcom je podnájomca povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 5,- eur denne (slovom: päť eur) až do riadneho splnenia povinnosti dohodnutej v čl. VI. bod 3. tejto zmluvy

#### **čl. VIII.**

##### **Osobitné ustanovenia**

1. Podnájomca je povinný dôsledne dodržiavať uzamykanie objektu a s tým spojené jeho sprístupnenie.
2. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je situačný plán v zmysle čl. II. bod 2 tejto zmluvy.
3. Prílohou č. 2 tejto zmluvy je evidenčný list spotreby čl. V. bod 2 tejto zmluvy.

4. Poistenie predmetu podnájmu je povinný vykonať nájomca na vlastné náklady. Poistenie majetku ako aj hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete podnájmu je povinný vykonať podnájomca v lehote piatich dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, pričom predmetné poistenie bude trvať po celý čas trvania právneho vzťahu založeného touto zmluvou.

#### čl. IX.

#### Záverečné ustanovenia

1. V ostatnom sa právne vzťahy účastníkov tohto právneho úkonu riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy k svojej platnosti vyžadujú písomnú formu.
3. Zmluvné strany túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, s jej obsahom sú riadne oboznámené, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
4. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla podnájomcu alebo nájomcu, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla podnájomcom alebo nájomcom oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla, resp. trvalého pobytu bez zbytočného odkladu. Doručenie podnájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak nájomca doručuje podnájomcovi v predmete podnájmu určenom podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka nájomcu adresovaná podnájomcovi sa považuje za doručení aj v prípade jej neprevzatia podnájomcom alebo odoprenia jej prevzatia podnájomcom. V takomto prípade sa za deň doručenia zásielky podnájomcovi bude považovať deň vrátenia nedoručenej listovej zásielky nájomcovi. Pravidlá doručovania zásielok podľa tohto bodu zmluvy sa uplatnia aj pre doručovanie zásielky podnájomcom nájomcovi.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom po jej podpise obdrží každá zmluvná strana jedno písomné vyhotovenie.

V Nemcovciach dňa : 01.07.2016.



.....  
**nájomca**  
Obec Nemcovce  
Mgr. Ján Paľa, starosta obce

**Peter UHRIN**  
Rozličný tovar  
086 12 Nemcovce 1  
IČO: 40 298 191  
IČ DPH: SK1048300055

.....  
**podnájomca**  
Peter Uhrín