

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. NZ 11/2019-CS**

*uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
(ďalej len „Zmluva“)*

medzi zmluvnými stranami:

Obchodné meno: **Obec VEĽKÝ FOLKMAR**
Sídlo: 055 51 Veľký Folkmar 334
IČO: 00 329 738
DIČ: 2021259493
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK04 5600 0000 0034 0505 6006
Štatutárny orgán: Milan Grega – starosta obce
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **COLAS Slovakia, a. s.**
Sídlo: Priemyselná 6, 042 45 Košice
IČO: 31 651 402
DIČ: 2020492111
IČ pre DPH: SK2020492111
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava
IBAN: SK69 0200 0000 0000 0110 7512
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Odd.: SA, Vložka číslo:
240/V
Štatutárny orgán: predstavenstvo spoločnosti v zložení:
Cyril Claude Bernard Pinault, predseda predstavenstva
Ing. Milan Balážik, MBA, člen predstavenstva
Ing. Juraj Serva, člen predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca budú ďalej v tejto zmluve spoločne označovaní aj ako „Zmluvné strany“)

za nasledujúcich podmienok:

**Článok I.
Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom (spoluvlastnícky podiel 574/1000) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľký Folkmar, obec Veľký Folkmar, okres Gelnica, zapísanej na liste vlastníctva č. **1054** ako budova, súp. č. 377, postavenej na pozemku parc. č. 77/2 (ďalej len „**Budova 1**“).
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľký Folkmar, obec Veľký Folkmar, okres Gelnica, zapísanej na liste vlastníctva č. **1** ako budova, súp. č. 334, postavenej na pozemku parc. č. 8 (ďalej len „**Budova 2**“).

3. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca prijíma do nájmu nebytové priestory nachádzajúce v priestoroch Budovy 1 v celkovej výmere: kancelárie 35m2 (ďalej len „**Kancelária**“).
4. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca prijíma do nájmu nebytové priestory (sklad – garáž DHZ) nachádzajúce v priestoroch Budovy 2 v celkovej výmere: 36m2 (ďalej len „**Sklad**“). Sklad a Kancelária spolu ďalej aj len ako „**Nebytové priestory**“)
5. Nájomca je popri Nebytových priestoroch oprávnený tiež užívať plochy, priestory a zariadenia Budovy, ktoré sú určené na spoločné užívanie všetkým nájomcom Budovy a ktoré sú nevyhnutne potrebné na riadne užívanie Nebytových priestorov Nájomcom a jeho zamestnancami, zákazníkmi a pozvanými osobami (ďalej len „**Spoločné priestory**“).

Článok II.

Doba trvania nájmu

Nájom sa dojednáva **na dobu určitú** s účinnosťou **od 17. 08. 2019 do 31. 12. 2019.**

Článok III.

Nájomné a ostatné platby

A) Nájomné:

1. Nájomné za užívanie Nebytových priestorov dohodli Zmluvné strany v nasledujúcej výške: **200,00 EUR / mesačne** (slovom: dvesto eur) (ďalej len „**Nájomné**“)

2. Odplata za užívanie Spoločných priestorov je v plnej výške zahrnutá do Nájomného.

B) Služby:

1. Rozsah služieb spojených s prenájomom a poskytovaných Nájomcovi v Nebytových priestoroch je nasledovný:

- a) dodávka elektrickej energie – podľa skutočného odberu (po skončení nájmu – „kancelária“)
 - b) dodávka plynu – podľa skutočného odberu (po skončení nájmu – „kancelária“)
- (ďalej spoločne len „**Služby**“)

2. Platby za Služby poskytované Nájomcovi v Nebytových priestoroch nie sú zahrnuté v Nájomnom.

3. Dodávku ostatných služieb (napríklad upratovanie Nebytových priestorov, odvoz odpadu a pod.) si Nájomca zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastné náklady uzatvorením priamych zmlúv s príslušným poskytovateľom služby.

C) Podmienky platby

1. Nájomné je splatné mesačne vždy k 15.-temu dňu príslušného mesiaca, spôsobom bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
2. Závazok Nájomcu uhradiť platby podľa tejto Zmluvy sa považuje za splnený pripísaním príslušnej platby na účet Prenajímateľa v peňažnom ústave Prenajímateľa uvedenom v záhlaví tejto zmluvy.

3. Vyrovnanie nedoplatkov a preplatkov za skutočne spotrebované Služby vykonajú Zmluvné strany na základe vyúčtovania od dodávateľov Služieb, a to do desiatich (10) kalendárnych dní od predloženia vyúčtovania Nájomcovi Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi originály doručených faktúr s rozpisom jednotlivých položiek, resp. ročné vyúčtovanie služieb.

V prípade nadmernej spotreby nákladov spojených s užívaním Nebytových priestorov, t.j. v prípade vzniku nedoplatku, sa Nájomca zaväzuje tieto nedoplatky Prenajímateľovi zaplatiť, najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania príslušného dodávateľa.

V prípade vzniku preplatku za náklady spojené s užívaním Nebytových priestorov, ten bude bezodkladne vrátený Nájomcovi, najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania príslušného dodávateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Nebytové priestory počas nájmu len na dohodnutý účel. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe alebo akýmkoľvek iným spôsobom umožniť užívanie Nebytových priestorov alebo ich akejkoľvek časti tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca prehlasuje, že si Nebytové priestory pred dňom podpísania tejto zmluvy prezrel fyzickou obhliadkou a že Nebytové priestory sú ku dňu podpísania tejto zmluvy v stave spôsobilom na ich užívanie.
3. Nájomca je povinný najneskôr v nasledujúci deň po zistení, že sa v Nebytových priestoroch vyskytla potreba väčších opráv, písomne oznámiť Prenajímateľovi túto potrebu a umožniť mu vykonanie týchto a iných opráv, v opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Nebytové priestory na dohodnutý účel nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený v Nebytových priestoroch vykonávať stavebné úpravy presahujúce rámec bežnej údržby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný dodržiavať s ohľadom na prenajaté Nebytové priestory povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov v oblasti ochrany životného prostredia, majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a protipožiarnej ochrany. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za celkové zabezpečenie protipožiarnej ochrany prenajatých Nebytových priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších právnych predpisov a súvisiacich predpisov. Pri vykonávaní činností podľa tohto bodu je Nájomca povinný počínať si tak, aby nedochádzalo k žiadnym obmedzeniam činnosti, prevádzky alebo užívania nebytových priestorov Prenajímateľom alebo iných nájomcov Budovy.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať v Nebytových priestoroch a v spoločných priestoroch Budovy čistotu a poriadok.
7. Nájomca je povinný, ak nebude písomne dohodnuté inak, ku dňu ukončenia nájmu Nebytové priestory vypratať, uviesť Nebytové priestory do pôvodného stavu, s výnimkou ponechania uskutočnených a Prenajímateľom odsúhlasených stavebných úprav, ak nebolo dohodnuté ich odstránenie, odstrániť všetky reklamné nápisy a informačné tabule, ktoré na Budove, pred alebo za Budovou umiestnil a protokolárne Nebytové priestory odovzdať poverenému pracovníkovi Prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinností podľa tohto bodu tak urobí Prenajímateľ na

náklady Nájomcu. Nájomca nezodpovedá za opotrebovanie Nebytových priestorov zvyčajným a bežným používaním s ohľadom na dĺžku nájmu.

8. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po predchádzajúcej výzve prístup do Nebytových priestorov za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby na kontrolu stavu, spôsobu a účelu využívania Nebytových priestorov.
9. Nájomca nemôže práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace postúpiť alebo previesť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívanie Nebytových priestorov v súlade s touto zmluvou a účelom nájmu a umožniť Nájomcovi, jeho zamestnancom a klientom prístup k Nebytovým priestorom. Nájomca prehlasuje, že Nebytové priestory sú ku dňu podpísania tejto zmluvy v stave spôsobilom na ich užívanie na dohodnutý účel nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Nebytové priestory v deň podpísania tejto Zmluvy Zmluvnými stranami.
2. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi riadne plnenie Služieb a zaistí odstránenie závad spojených s ich poskytovaním. Prenajímateľ je však oprávnený poskytovanie Služieb obmedziť alebo prerušiť v nevyhnutnom rozsahu:
 - a) pri vzniku a odstraňovaní náhlych havárií a porúch na zariadeniach slúžiacich na dodávku Služieb,
 - b) pri ohrození života, zdravia alebo majetku,
 - c) pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv alebo údržby; v tomto prípade je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi dôvod a dobu prerušenia aspoň 14 dní vopred, ak nebude dohodnutá iná doba,
 - d) pri prerušení dodávok Služieb zo strany ich dodávateľov do Budovy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že Budova je poistená proti príslušným poistným udalostiam a že riadne platí poistné.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom právnickej osoby, ak nemá právneho nástupcu.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom výpovedná lehota pri výpovedi z dôvodov podľa § 9 ods. 2 písm. a), c) – i) zákona č. 116/1990 Zb. je 3 -mesačná pri

výpovedi z dôvodu podľa § 9 ods. 2 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb. je 1 – mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca môže zmluvu vypovedať z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. s 1 – mesačnou, v prípade podľa § 9 ods. 3 písm. b) s 1-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná.

3. V prípade podstatného porušenia zmluvných povinností Nájomcu, ako je najmä
 - a) neuhradenie Nájomného alebo platieb za Služby viac než 30 dní po lehote splatnosti,
 - b) prenechanie Nebytových priestorov alebo ich časti do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy,

môže Prenajímateľ od tejto zmluvy aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu a poskytnutia dodatočnej lehoty na plnenie odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia o odstúpení Nájomcovi. Ku dňu účinnosti odstúpenia dochádza k zániku tejto zmluvy, čím nie je dotknutá povinnosť Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi všetky záväzky vzniknuté na základe tejto zmluvy do dňa odstúpenia.

4. Účinky doručenia odstúpenia, výpovede alebo iných písomných listín podľa tejto zmluvy nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede, odstúpenia alebo písomnej listiny, zásielku v odbernej lehote neprevezme alebo jej prevzatie odmietne či zmarí; výpoveď, odstúpenie alebo iná písomná listina sa považuje za doručení v posledný deň uloženia zásielky na pošte.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený ukončiť nájom pred uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II. tejto Zmluvy aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota v takomto prípade je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď zaslaná doporučené alebo odovzdaná osobne druhej Zmluvnej strane.

Článok VII.

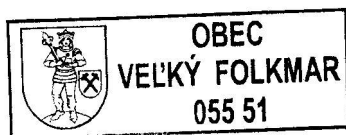
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy obidvoma Zmluvnými stranami.
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmeny a dodatky k tejto zmluve sa môžu uskutočniť len po vzájomnej dohode obidvoch Zmluvných strán, písomnou formou a musia byť podpísané obidvoma Zmluvnými stranami.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana dostane pri podpísaní jedno vyhotovenie.

Veľký Folkmar dňa 29. 10. 2019

Košice dňa 30. 10. 2019

Prenajímateľ:



Nájomca:



Cyril Pinault
predseda predstavenstva



Ing. Miroslav Balazik, MBA
člen predstavenstva