

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Prenajímateľ: Obec Beša

Beša 107, 076 72 Vojany
zastúpená starostom obce Attila Zsiro
IČO: 00 331 309
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: PRODEST spol. s r. o.

Priemyselná 1711/2, 071 01 Michalovce
IČO: 30 777 054
IČ DPH : 2020294364
zastúpená konateľom Pietro Catroppa
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Základné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre obec Beša, katastrálne územie Beša a to :

Na liste vlastníctva č. 1245 sú zapísané nasledovné nehnuteľnosti :

- Ovčín 1, súpisné číslo 160, na pozemku C KN parcele číslo 9
- Senník 2, súpisné číslo 160, na pozemku C KN parcele číslo 11
- Kurín 1, súpisné číslo 160, na pozemku C KN parcele číslo 13
- Kurín 3, súpisné číslo 160, na pozemku C KN parcele číslo 15
- Ovčín 2, súpisné číslo 160, na pozemku C KN parcele číslo 17
- Senník 3, súpisné číslo 160, na pozemku C KN parcele 27/2

Na liste vlastníctva č. 1243 sú zapísané nasledovné nehnuteľnosti :

- Senník, súpisné číslo 160, na pozemku C KN parcele číslo 12
- Ovčín 1, súpisné číslo 160, na pozemku C KN parcele číslo 16

Právny vzťah k pozemkom pod stavbami súpisné č. 160 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

2. Nájomca má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a aby plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie predmetu nájmu nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok ustanovených v tejto zmluve.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania sprostredkovateľskej činnosti v oblasti predaja hovädzieho dobytku.
2. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa. O prenájme rozhodlo obecné zastupiteľstvo na zasadnutí obecného zastupiteľstva Obce Beša, dňa 25. 7. 2023, uznesenie číslo 55. Zámer prenajať predmet prenájmu obec zverejnila najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke a tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú, počínajúc dňom 1. 9. 2023.
2. Prenajíateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu k užívaniu najneskôr dňa 1. 9. 2023.
3. Táto dohoda zaniká:
 - a) výpoveďou zo zmluvy,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) zánikom predmetu nájmu;
 - d) vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu,
 - e) zánikom nájomcu,
 - f) dohodou strán,
 - g) hrubým porušením nájomných podmienok zo strany nájomcu /vid'. bod 5/
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah bude možné ukončiť jednostrannou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, bez udania dôvodu s jednomesačnou výpoveďnou lehotou a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto zmluvy sa môže jednostranne odstúpiť z nasledujúcich dôvodov na strane prenajíateľa :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom a podmienkami, prípadne v rozpore s dobrými mravmi,
 - b) nájomca je o viac než jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného,
 - c) nájomca prenecháva predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto zmluvy sa môže jednostranne odstúpiť z nasledujúcich dôvodov na strane nájomcu:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu,
 - b) prenajímateľ porušuje povinnosti pozostávajúce z udržiavania predmetu nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu.
7. Zmluvné strany sa pre účely tejto zmluvy dohodli na nasledovnej zásade doručovania písomností - pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 10 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nehnuteľnosti v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
2. Nájomca na svoje náklady zaistí základnú požiaro-technickú ochranu prenajatých priestorov vrátane ich vybavenia príslušnými zariadeniami a bude dbať o ich technickú funkčnosť a spoľahlivosť ku dňu prevzatia predmetných nehnuteľností, pričom za ich funkčnosť a spôsobilosť po dobu nájmu zodpovedá nájomca, vykonáva ich prípadné dopĺňovanie, revízie a pod. V tomto zmysle zaisťuje nájomca prevádzkyschopnosť zariadení po celú dobu nájmu a prevádzkyschopne ich odovzdá prenajímateľovi pri ukončení nájmu.
3. Za škody vzniknuté na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, pričom osoby konajúce v mene nájomcu ručia za tieto škody v plnej výške; rovnako zodpovedá aj za škody, ktoré vzniknú zavinením osôb, ktorým tam nájomca umožní prístup. Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá, ak sa aj prejavia za doby trvania tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich pre prenajímateľa z tejto zmluvy, alebo zo zákona pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.
5. Za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v prenajatých priestoroch v zmysle zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci zodpovedá nájomca .
6. Nájomca v zmysle § 6 ods. 2 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarimi v prenajatých priestoroch v zmysle § 4, 5, 6, 7, 8 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov okrem ustanovení § 4 písm. i), j), k), l), m); § 5 písm. a), c), d), e), f), g), h) Zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi

v znení neskorších predpisov a v zmysle Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Prenajíateľ zabezpečuje § 5 písm. f), h), Zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov na základe písomnej dohody.

7. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť si odberné miesto na odber elektrickej energie nezávislý od prenajíateľa, aby bola jasná spotreba odobratej elektrickej energie nájomcom a túto hradiť podľa faktúr od poskytovateľa energie.
8. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu po dobu platnosti zmluvy.

Článok VI. Stavebné úpravy

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade že bude nájomca chcieť vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov môže tak vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Za účelom získania súhlasu prenajíateľa predloží nájomca zodpovedajúcu projektovú dokumentáciu, ktorá bude podkladom pre schválenie a následné vykonanie stavebných úprav. Pri udeľovaní súhlasu prenajíateľa s vykonaním stavebných úprav zmluvné strany zároveň dohodnú, akým spôsobom a v akom rozsahu sa budú podieľať na financovaní týchto stavebných úprav, na ich vlastníckom režime, daňových súvislostiach a podmienkach vysporiadania technického zhodnotenia pri zániku nájmu. Pri zjednávaní týchto podmienok budú strany prihliadať k zásadám ďalej dohodnutých, s prihliadnutím k prípadným legislatívnym úpravám platných v čase zjednávania takejto dohody.

Účastníci zmluvy sa dohodli, že nájomca pri skončení nájmu nebude požadovať od prenajíateľa refundáciu investície do prenajatých nehnuteľností.

Článok VII. Cena za nájom - nájomné

1. Cena za nájom (v ďalšom len „nájomné“) za užívanie predmetu nájmu sa dojednáva dohodou zmluvných strán na:
 - a) 100,- Eur mesačne vrátane DPH na obdobie od 1. 9. 2023 do zániku tejto nájomnej zmluvy, s tým, že nájomca zaplatí nájomné za prvé dva mesiace nájmu naraz.
 - b) Nájomca sa zároveň zaväzuje zaplatiť daň z nehnuteľnosti na základe rozhodnutia prenajíateľa.
2. Nájomné je splatné pravidelne mesačne vopred vždy do 15. dňa v mesiaci na účet prenajíateľa vedený vo VÚB a. s., Veľké Kapušany, číslo účtu SK 63 0200 0000 0022 3980 1757.

Článok VIII. Prístup prenajíateľa do priestorov


1. Prenajíateľ alebo ním poverené osoby (poslanci obecného zastupiteľstva, zamestnanci obecného úradu) sú oprávnení vstupovať do priestorov nájomcu za účelom ich prehliadky, zistenia dodržiavania podmienok nájmu a to kedykoľvek a to v primeranom rozsahu.


2. Prenajímateľ môže do prenajatých priestorov vstúpiť aj bez prítomnosti poverených osôb nájomcu, ak má podozrenie z porušovania dohodnutých zmluvných podmienok podľa tejto zmluvy.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Spory, ktoré vzniknú z titulu nájmu nehnuteľnosti sa zmluvné strany zaväzujú riešiť najmä jednaním a dohodou v zmysle účelu zjednaného touto zmluvou a v intenciách vyplývajúcich z jej obsahu.
2. Každá zo zmluvných strán má právo, pokiaľ o to požiada, nahliadnuť do dokumentov druhej zmluvnej strany touto zmluvou dotknutých, pričom vzniká povinnosť zachovávať mlčanlivosť o takto získaných skutočnostiach voči tretím osobám.
3. K vzniku zmluvy je nutná dohoda o celom jej obsahu. Zmeniť zmluvu je možné len písomnými, obojstranne podpísanými dodatkami.
4. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. (o prenájme nebytových priestorov) a Občianskeho zákonníka.
5. Právne účinky z tejto zmluvy vznikajú dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, každá zmluvná strana obdrží po jednom exemplári a účinnosť dňom jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejní platí, že k uzavretiu nedošlo.

V Beši dňa 30/08/2023

.....

.....
Attila ZSIRO, starosta
prenajímateľ



PRODEST spol. s.r.o.
Priemyselná 1711/2
071 01 Michalovce
IČO: 30 777 054
IČ DPH: 202024364

.....

.....
PRODEST
Pietro Catroppa, konateľ
nájomca

Vyvesené na úradnej tabuli dňa :
Zvesené z úradnej tabule dňa:

Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v advokátskej kancelárii JUDr. Ľuboš Bajuzík, reg. číslo SAK – 141, so sídlom Námestie slobody 2, 066 01 Humenné.

JUDr. Ľuboš BAJUŽÍK
ADVOKÁT
Advokátska kancelária
066 01 HUMENNÉ, Nám.slobody 2
Pošta 1, tel.: 057 / 775 02 33

