

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Kolačkov
Sídlo: Kolačkov 30, 065 11 Nová Ľubovňa
zastúpená: Pavlom Zamiškom, starosta obce
IČO: 00 329 959
DIČ: 2020698592
IČ DPH: NIE JE PLATCA DPH
bankové spojenie: SK74 0200 0000 0000 1342 0602
kontakt: referent@kolackov.sk, +421 52 432 20 33

Nájomca:

Obchodné meno: MILK-AGRO spol. s r.o.
Sídlo: Čapajevova 36, 080 46 Prešov
zastúpená: Ing. Jozef Kundrát, konateľ
IČO: 17147786
DIČ: 2020518962
IČ DPH: SK2020518962
IBAN: SK47 7500 0080 1001 1331 0013
Zapísaný: OR Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č:309/P
kontakt: kundrat@milkagro.sk, 0917 781 777

Preambula

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV č. 1, okres Stará Ľubovňa, obec Kolačkov, kat. územie Kolačkov, a to stavby požiarnej zbrojnice súp. č. 155, postavenej na parcele C KN č. 9/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m², ako aj všetkých príľahlých pozemkov potrebných na využívanie nebytového priestoru s popisom stavby - požiarnej zbrojnice“ v obci Kolačkov.

čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor „časť obchod“ v požiarnej zbrojnici o celkovej výmere 107,3 m², z toho predajná plocha 86m² so súpisným číslom 155, postavená na parcele KNC č. 9/1 zastavaná plocha a nádvorie nachádzajúci sa v obci Kolačkov, za účelom prevádzkovania predajne potravín, ovocia, zeleniny, mäsa a mäsových výrobkov, drogerie, domácich potrieb a tabakových výrobkov.

- 1.2 Prenajímateľ okrem nájmu k nebytovému priestoru zabezpečí pre nájomcu aj prístup k predmetnému nebytovému priestoru.
- 1.3 Predmet nájmu bol nájomcom obhliadnutý a nájomca prehlasuje, že mu je známy technický stav budovy, priestorov a zariadenia a zároveň potvrdzuje, že v prenajatom priestore sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky pre vykonávanie činnosti predstavujúcej účel nájmu, predovšetkým z hľadiska hygienických predpisov, bezpečnostných predpisov, predpisov na ochranu zdravia pri práci a požiarnych predpisov. Nájomca sa súčasne zaväzuje pri užívaní nebytových priestorov dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarné predpisy a predpisy na ochranu zdravia pri práci.

čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytový priestor na výkon jeho podnikateľskej činnosti, ktorú má špecifikovanú v Obchodnom registri, Živnostenskom registri, resp. v inom registri. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom prevádzkovania predajne potravín, ovocia, zeleniny, mäsa a mäsových výrobkov, drogérie, domácich potrieb a tabakových výrobkov.
- 2.2 Zmeniť dohodnutý účel nájmu je možné len na základe vopred daného súhlasu prenajímateľa a v písomnej forme.

čl. III Doba nájmu a skončenie nájmu

- 3.1 Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na určitú dobu **piatich rokov** od **01.11.2023 do 31.10.2028 vrátane**. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.
- 3.2 Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán, a to písomne bez udania dôvodu. Zmluva v takomto prípade zaniká uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 3.3 V prípade ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrady za nájom, alebo úhrady za služby spojené s nájmom, zmluvný vzťah zaniká doručením písomnej výpovede.
- 3.4 Pri skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to :
- a) v prípade zániku nájomného vzťahu spôsobom podľa bodu 3.2 najneskôr v deň skončenia nájmu
 - b) v prípade zániku nájomného vzťahu spôsobom podľa bodu 3.3 najneskôr do 7 dní od skončenia nájmu
- 3.5 Za každý deň omeškania so splnením povinnosti vrátiť (odovzdať) nebytové priestory je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33 Eur.

čl. IV Úhrada za nájom

- 4.1 Výška úhrady za nájom nebytového priestoru tvoriaceho predmet zmluvy bola dohodou zmluvných strán určená vo výške **240,- Eur** mesačne, t.j. spolu **2880,- Eur** ročne

- 4.2 Úhrada za nájom bude realizovaná mesačne po dobu **piatich rokov vo výške 240** ,- € .
- 4.3 Jednotlivé mesačné splátky úhrady za nájom sú splatné k 10. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený Všeobecná úverová banka, a. s., č.ú.: IBAN: SK 74 0200 0000 0000 1342 0602, s uvedením variabilného symbolu: **3467**.
Prvá splátka: **1. k 10.12.2023** vo výške 240,- € až **splátka 59. K 10.10 2028 a 60. k 31.10.2028. /Príloha č.1/**

čl. V **Úhrada iných nákladov**

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť náklady spojené s prevádzkou, a to náklady za odber vody, tepla a poplatkov súvisiacich s odvozom komunálneho odpadu. Tieto náklady budú riešiť samostatné zmluvy. Dodávku elektriny si nájomca zabezpečí sám zmluvou o dodávke elektrickej energie s dodávateľom tejto služby.

čl. VI **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 6.1 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
- 6.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmetné nebytové priestory na užívanie ďalšiemu subjektu.
- 6.3 Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovanie firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Reklamné plochy budú riešené osobitnou dohodou.
- 6.4 Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar, atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
- 6.5 Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
- 6.6 Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 311/2001 Z.z. – zákonníka práce v znení neskorších predpisov, zákona NRSR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
- 6.7 Nájomca sa ďalej zaväzuje:
- a) neprevádzať žiadne úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 - b) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu a bežné opravy.

- 6.8 V zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje dodržiavať a plniť na svoje náklady všetky povinnosti stanovené pre právnické osoby a fyzické osoby podľa druhej časti zákona č. 314/2001 Z.z.
- 6.9 Osobitne sa prenajímateľ zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany prenajímateľ ustanovuje techniku požiarnej ochrany na vlastné náklady.
- 6.10 V prípade, že pri činnosti nájomcu v nebytových priestoroch dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu, je nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady a v súlade s platnými právnymi predpismi.

čl. VII Inflačná doložka

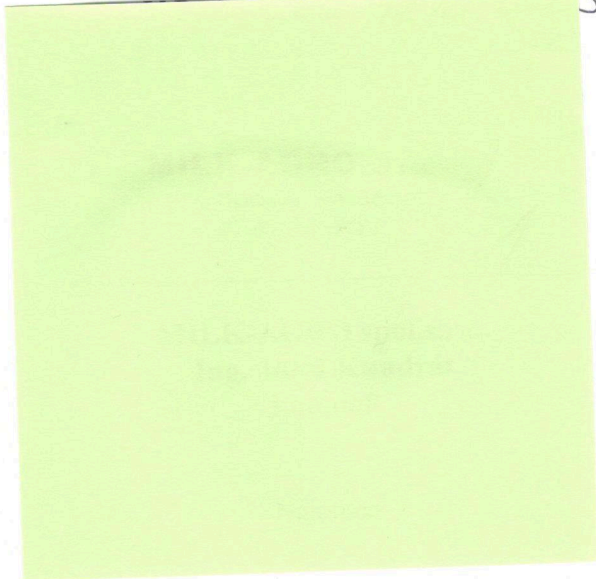
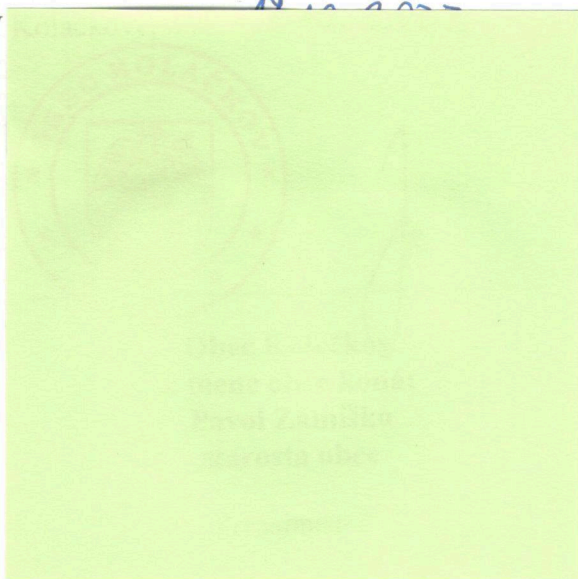
- 7.1 Účastníci sa dohodli, že výška nájomného môže byť automaticky prispôsobená vývoju medziročnej miery inflácie, nie však skôr ako po uplynutí dvoch rokov nájmu, a to za nasledovných podmienok:
- a) výška inflácie za kalendárny rok sa zistí na podklade údajov zverejnených Štatistickým úradom SR,
- b) o takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájmu podľa tohto bodu zvýši výška nájomného, uvedená v čl. IV. bode 4.1 tejto zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájmu podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné v bezprostredne predchádzajúcom období,
- c) takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1. januára príslušného roka,
- d) vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia prenajímateľ zaokrúhli na celé eurá smerom dolu, pričom nájomca je oprávnený skontrolovať výpočet uskutočnený prenajímateľom a na prípadné nepresnosti vo výpočte upozorniť.
- 7.2 Zmena výšky nájmu podľa tohto článku sa vykoná doručením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájmu. Prenajímateľ je povinný tak urobiť najneskôr do 31. mája príslušného roka. Rozdiel medzi dovtedy zaplateným nájmom na príslušný rok a novou výškou nájmu na príslušný rok je nájomca povinný doplatiť prenajímateľovi do 30. júna príslušného roka prevodom na vyššie uvedený bankový účet prenajímateľa.

čl. VIII Záverečné ustanovenia

- 8.1 Predmetnú nájomnú zmluvu s nájomcom je starosta obce oprávnený podpísať s poukazom **na výpis z uznesenia č. 31/2023 z rokovania Obecného zastupiteľstva Obce Kolačkov, konaného dňa 01.08.2023.**
- 8.2 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne, po vzájomnej dohode zmluvných strán.

- 8.3 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
- 8.4 Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 8.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.12.2023.
- 8.6 V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V



Príloha č. 2 k zmluve č.

Dohoda o odbere tepla

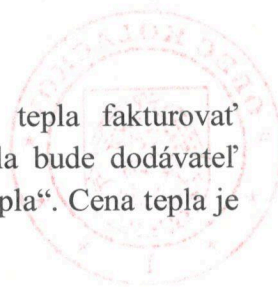
Odborné miesto: Kolačkov 155
Názov odberného miesta: Potraviny MILK-AGRO
Odberateľ: MILK-AGRO spol. s r.o., Čapajevova 36, 080 46 Prešov
Kontaktná osoba: Ing. Jozef Kundrat, konateľ
Dodávateľ: Obec Kolačkov, Kolačkov 30, 065 11 Nová Ľubovňa
Kontaktná osoba: Pavol Zamiška, starosta obce

1. Dátum začatia odberu: **01.11.2023** Stav merača:
2. Teplonosné médium: horúca voda o teplote max. 65°C
3. Plocha nebytových priestorov: 107,3 m²
4. Cena za dodávku tepla: 0,1709 x 1,1 = **0,188** ,- € za kWh

5. Platobné podmienky:

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že dodávateľ bude dodávku tepla fakturovať odberateľovi vždy s platnou cenou tepla. O zmene ceny tepla bude dodávateľ odberateľa informovať písomné „Oznámením o zmene ceny tepla“. Cena tepla je určovaná cenou plynu.

5.2 Fakturačným obdobím je: od 01.11. 2023 do 31.05. 2024
od 01.06. 2024 do 31.10. 2024
od 01.11. 2024 do 31.05. 2025
od 01.06. 2025 do 31.10. 2025
od 01.11. 2025 do 31.05. 2026
od 01.06. 2026 do 31.10. 2026
od 01.11. 2026 do 31.05. 2027
od 01.06. 2027 do 31.10. 2027
od 01.11. 2027 do 31.05. 2028
od 01.06. 2028 do 31.10. 2028



- 5.3 Odberateľ tepla uhradí na účet dodávateľa tepla faktúru v cene podľa tejto zmluvy alebo po písomnej dohode zmeny ceny tepla. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní.
- 5.4 Ak vzniknú chyby pri fakturácii tepla nesprávnym odpočtom, výpočtovou chybou a pod. , má odberateľ nárok na vyrovnanie nesprávne fakturovaných čiastok.

6. Meranie a odpočty

- 6.1 Dodávateľ je v súvislosti s meraním dodávok tepla povinný plniť povinnosti vyplývajúce z ustanovenia 18 ods.1 a 2 zákona 657/2004Z.z. a v znení neskorších predpisov.
- 6.2 Odpočet spotreby tepla na UK vykoná dodávateľ k poslednému dňu fakturačného obdobia \pm päť kalendárnych dní.
- 6.3 Merač

7. Skončenie odberu tepla a záverečné ustanovenia

- 7.1 Odber tepla končí ukončením nájomného vzťahu.
- 7.2 Táto dohoda sa uzatvára od 01.11.2023 na dobu platnosti nájomnej zmluvy.
- 7.3 Vzťahy neupravené touto dohodou sa riadia príslušným ustanovením Obchodného zákonníka a ustanoveniami zákona 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike a ďalších právnych predpisov týkajúcich sa danej problematiky.

V Košiciach dňa 17.10.2023

17.10.2023

