

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

medzi

COOP JEDNOTA TOPOĽČANY, spotrebné družstvo,

Sídlo: Stummerova 5, 955 21 Topoľčany

Zastúpená: Ing. Vladimír Habaj, predseda COOP Jednota Topoľčany, spotrebné družstvo

Ing. Tatiana Novotná, podpredsedníčka COOP Jednota Topoľčany, spotrebné družstvo

Bankové spojenie: ČSOB a.s. pobočka Topoľčany,

IBAN: SK75 7500 0000 0040 0674 5589

IČO: 168904

IČ - DPH: SK 2020369615

DIČ: 2020369615

Zapísaná v obch. reg. OS Nitra, odd.: Dr., vl. č. 97/N, dátum registrácie: 16.08.1953

(ďalej len nájomca)

a

Obec Krásno

Sídlo: 958 43 Krásno 68

Zastúpená: Ing. Martin Mikloš, PhD. starosta

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

IBAN: SK64 5600 0000 0091 0094 1001

IČO: 00699241

DIČ: 2021267204

(ďalej len prenajímateľ)

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a neskorších zmien a doplnkov.

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva za úplatu nájomcovi nebytové priestory o výmere 160 m², pozostávajúce z predajných a skladových priestorov, nachádzajúce sa v objekte súpisné číslo 108 v obci Krásno, stojaceho na parcele č. 49/2 v k.ú. Krásno, ktorý má prenajímateľ vo vlastníctve na základe LV č. 60, vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Partizánske.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že riadne oboznámil nájomcu s technickým stavom nebytových priestorov, že sú v stave vhodnom na činnosť uvedenú v časti I bod 3 tejto zmluvy a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na predaj a skladovanie potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory uvedené v časti I bod I tejto zmluvy **na dobu neurčitú od 01. 01. 2023.**

III.

Cena nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímateľovi platiť nájomné za priestory uvedené v časti I bod 1 tejto zmluvy na základe dohody oboch zmluvných strán vo výške:

mesačne: 200,- €,

2. Nájomca sa zaväzuje, že zaplatí prenajímateľovi za užívanie prenajatých nebytových priestorov nájomné mesačne vo výške 200,- €.

Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy na účet prenajímateľa.

3. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré nie sú zahrnuté v cene nájmu: dodávky elektrickej energie, tepla a vody.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a služieb spojených s nájmom uvedených v časti III bod 2 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený účtovať mu zmluvnú pokutu vo výške 1,- € + DPH za každý deň omeškania odo dňa splatnosti faktúry až do dňa pripísania sumy na účet prenajímateľa. Splatnosť zmluvnej pokuty je 10 dní odo dňa vystavenia faktúry.

IV.

Podmienky zmluvy

A) Práva a povinnosti prenajímateľa.

1. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní prenajatého priestoru zápis, v ktorom sa opíše najmä stav prenajatého priestoru v čase jeho odovzdania a stav hlavného elektromeru, centrálného vodomeru a podružného vodomeru prenajímateľa.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať na svoje náklady odborné prehliadky a skúšky (revízie), ktoré sa musia pravidelne vykonávať na celom objekte (bleskozvody) a na vlastné náklady zabezpečiť opravy strechy a fasády budovy a opravy po vzniknutých poistných udalostiach tak, aby spĺňali všetky požiadavky po stránke bezpečnostnej, protipožiarnej, hygienickej a ochrany zdravia.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť na svoje náklady nehnuteľnosť, jeho súčasti, majetok a zariadenia, ktoré sú jeho vlastníctvom.

5. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca označil prevádzku svojím obchodným menom a vo forme firemnej tabule na nehnuteľnosti v mieste na to určenom a schválenom prenajímateľom.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upravovať výšku nájomného o koeficient inflácie vydaný Štatistickým úradom SR k 31.12. bežného roka pre nasledujúce ročné obdobie.

7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v prenajatých priestoroch vzniknutých stratou, odcudzením, poškodením alebo zničením bez zavinenia prenajímateľa.

B) Práva a povinnosti nájomcu.

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a bez súhlasu prenajímateľa nedať prenajaté priestory alebo ich časť počas trvania nájomnej zmluvy do podnájmu ďalšej fyzickej alebo právnickej osobe.

2. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor v súlade s platnými prevádzkovými, bezpečnostnými, požiarными, hygienickými predpismi a predpismi o ochrane zdravia pri práci a ochrane životného prostredia.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.

4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatého priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv. Za tým účelom je povinný strieť kontrolu stavu prenajatých priestorov prenajímateľom.

5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu a obvyklé udržiavanie prenajatého priestoru a o zimnú údržbu a čistenia príľahlej vonkajšej plochy pred prenajatými priestormi vrátane schodiska.

6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné úpravy a bežné opravy v prenajatých priestoroch vrátane maľovania.
8. Nájomca sa zaväzuje hradiť na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) vlastných zariadení, hasiacich prístrojov, bezpečnostnej signalizácie a opravy a udržiavanie zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve. Ďalej sa nájomca zaväzuje zabezpečovať a nieť zodpovednosť za dodržiavanie ustanovení platných zákonov, vyhlášok, právnych predpisov, nariadení a STN v oblasti požiarnej ochrany, ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny a ochrany životného prostredia, vzťahujúce sa na vykonávanie dohodnutej činnosti v prenajatých priestoroch. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch rozmiestniť potrebný počet vhodných vlastných ručných hasiacich prístrojov
9. Nájomca zodpovedá za zariadenie a tovar, ktoré sú jeho majetkom.
10. Nájomca zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa kontrolu stavu prenajatých priestorov a oznamovať mu závady, ktoré by mohli viesť ku škode na majetku prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ohlásené závady odstráni tak, aby ku škodám na majetku zmluvných strán nedošlo. Prenajímateľ je povinný vopred oznámiť nájomcovi kontrolu stavu prenajatých priestorov a zbytočne neobmedzovať nájomcu v užívaní prenajatých priestorov.
12. V prípade zanedbania povinností zmluvných strán, ktoré budú mať za následok vznik škody, sú tieto povinné škodu si navzájom uhradiť podľa miery zavinenia.
13. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť všetky poistné udalosti vzťahujúce sa k majetku prenajímateľa, ktorý má nájomca v nájme a ktoré vznikli poistnou udalosťou alebo boli spôsobené cudzou osobou, na adresu prenajímateľa.
14. Po podpise zmluvy nájomca vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym a kontrolným orgánom a zákazníkom.
15. Nájomca sa zaväzuje platiť náklady na:
- spotrebu elektrickej energie prenajímateľovi podľa hlavného elektromeru pre prenajaté priestory č. 1142708411 od stavov VT kWh, NT kWh prepočítanú priemernou cenou 1 kWh z dodávateľskej faktúry, kópia ktorej bude tvoriť prílohu faktúry prenajímateľa,
 - spotrebu vody - ako rozdiel medzi hlavným vodomermom pre celú budovu č. 30780965 od stavu m³ a podružným vodomermom pre susednú predajňu potravín prenajímateľa od stavu 0000 m³ prepočítanú cenou 1 m³ vody na základe fakturácie prenajímateľa, s priložením kópie faktúry od dodávateľa vody,
 - telefónne hovory vo výške skutočných nákladov priamo dodávateľovi služby s tým, že si nájomca zabezpečí na vlastné náklady vlastnú telefónnu linku
 - čerpanie a vývoz fekálií zabezpečí prenajímateľ v zmysle hygienických a vodoprávných predpisov a nájomcovi vyfakturuje podiel vypočítaný podielom spotreby vody na celkovej spotrebe vody celej budovy, s prílohou kópie faktúry od dodávateľa tejto služby
 - odvoz a likvidáciu tuhého komunálneho odpadu a odpadov vznikajúcich pri vykonávaní jeho činnosti v prenajatých priestoroch v zmysle Vyhl. č. 79/2015 Z. z. vo výške skutočných nákladov priamo dodávateľovi tejto služby
 - revízie a opravy ručných hasiacich prístrojov, ktoré sú vlastníctvom nájomcu
 - revízie a opravy bezpečnostného signalizačného systému priamo servisnej firme, s ktorou uzatvorí zmluvu o poskytovaní servisných služieb.
- 16. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky náklady spojené s vykurovaním prenajatých priestorov samostatným vlastným vykurovacím systémom.**

17. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov vzťahujúcich sa na prevádzku, chod, dozor a kontrolu kotolne na pevné palivo, ktorá je súčasťou prenajatých priestorov.

V.

Skončenie nájmu.

1. Nájom môže skončiť: a) písomnou dohodou zmluvných strán,
b) písomnou výpoveďou.
2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
3. Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany **jeden mesiac** a začína plynúť od prvého dňa po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Výnimočne môže byť nájomná zmluva ukončená a to odstúpením od zmluvy do 30 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy druhej strane v prípadoch:
 - a) rozhodnutia orgánu prenajímateľa o jeho zániku a likvidácii,
 - b) nepredvídaných živelných a havarijných udalostí,
 - c) rozhodnutia orgánov štátnej moci a správy,
 - d) omeškania úhrady nájomného a ostatných faktúr od prenajímateľa o 1 mesiac,
 - e) nedodržania predmetu a účelu zmluvy,
 - f) nedodržania bodu 1 časti IV písm. B tejto nájomnej zmluvy,
 - g) ak nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - h) ak nájomca poškodzuje predmet nájmu nad rámec bežného opotrebenia.
5. V prípade pochybností sa výpoveď pokladá za doručенú tretím dňom po jej odoslaní druhej zmluvnej strane.
6. Majetkové a finančné vysporiadanie medzi zmluvnými stranami musí prenajímateľ vykonať do 30 dní po skončení nájmu a zaslať ho nájomcovi.
7. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe vrátane odstránenia všetkých nápisov, informačných a firemných tabúl a panelov z fasády budovy i z vnútorných priestorov. O odovzdaní priestoru sa spíše zápis.
8. V prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v deň skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený vyfakturovať mu zmluvnú pokutu vo výške 10.- € + DPH za každý deň neoprávneného užívania prenajatých nebytových priestorov nájomcom. Splatnosť pokuty je 10 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.01.2023.
2. Všetky dodatky k tejto zmluve sa vyhotovujú písomne a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
3. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia Zákonom č. 116/90 Z. z. v znení zmien a doplnkov, Občianskym zákonníkom a platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.
6. Táto zmluva bola schválená na decembrovom zasadnutí Obecného zastupiteľstva Krásno, č. uznesenia 2/2022, a zákonne zverejnená 22.12.2022 na úradnej tabuli obce Krásno

V Topoľčanoch, dňa 21.12.2022

Nájomca:

COOP Jednota Topoľčany SD

.....
Ing. Vladimír Habaj, predseda

.....
Ing. Tatiana Novotná, podpredsedníčka

Prenajíateľ:

Obec Krásno

.....
Ing. Martin Mikloš, PhD. starosta