

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 13/2022

Prenajímateľ: Obec Čerín
Čerín č. 11, 974 01 Banská Bystrica
zastúpená: Pavlom Kmeťom, starostom obce
IČO: 00313335
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Petra Crmanová
Čačín 8
974 01 Čerín
IČO: 54388660
(ďalej „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

v nasledovnom rozsahu:

čl. I. Predmet nájmu

- Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy – Obchodná jednotka postavená na pozemku parc. č. C-KN 161/3, katastrálne územie Čačín, obec Čerín, okres Banská Bystrica, vedenej na LV č. 58, vo výlučnom vlastníctve obce o celkovej výmere 36.595 m². Nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí pozostávajú z priestorov:

Číslo	Názov	Rozloha (m ²)
110	Obchod	21.310
111	Sklad	2.618
112	Vstup do obchodu	8.407
115	Sklad	4.260

Spolu: 36.595

(ďalej aj len ako „Predmet nájmu“)

Špecifikácia a pôdorys prenajímaného predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

čl. II. Účel a doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výhradne pre účely prevádzkovania predajne potravín, vrátane predaja drogérie a iného doplnkového tovaru pre domáce potreby v zmysle Osvedčenia o živnostenskom oprávnení č. OU-BB-OZPI-2022/007957-2 č. živnostenského registra 620-46741 zo dňa 24.01.2022.

2. Nájmom priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.

čl. III. Výška nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 1 €/m² podlahovej plochy (36,595 m²) t. j. v sume 439,14 € ročne.

čl. IV. Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dvojmesačné nájomné vždy do 10. dňa nasledujúceho mesiaca, za dva predchádzajúce mesiace, na ktoré nájomné prislúcha priamo na účet prenajímateľa, č. 1398325001/5600, vedený v Prima banke Slovensko, a.s. pobočka Banská Bystrica.

2. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.

3. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením Vlády SR č. 87/1995 Z. z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to vo výške päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

čl. V. Úhrada za služby spojené za užívanie priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi elektrickú energiu a vodné stočné podľa skutočnej spotreby elektriny a vody polročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá bude spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu.

2. Nájomca berie na vedomie, že spotreba elektrickej energie a vody nájomcom je meraná samostatnými meradlami, ktoré sú vybudované pre nájomcu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že vykurovanie prenajatých nebytových priestorov si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za elektrickú energiu, vodné a stočné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

5. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.

čl. VI. Technický stav priestorov

Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom stojí a leží.

čl. VII. Ostatné podmienky

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v čl. II. tejto zmluvy.

2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca je povinný po vyznení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom plynu, vody, elektrickej energie a pod.).

7. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenajímateľom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

8. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

9. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1.700 €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.

10. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

12. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

13. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

14. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 170 € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na nájomné za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať v predmete nájmu technické zmeny, a to:

- vymeniť starý drez za nový dvojdrez,
- nová dlažba
- omietky
- maľovanie

16. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zohľadnil investičné náklady spojené s technickými zmenami predmetu nájmu vo výške nájomného.

17. Nájomca môže vykonať ďalšie technické zmeny na predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

18. Nájomca sa zaväzuje, že po ukončení nájmu tejto zmluvy nebude požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených s technickou úpravou predmetu nájmu uvedenou v ods. 15 tohto článku.

čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiarno-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť daná písomne, výpovedná lehota je 3 mesiace a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb..

5. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

6. Nájomný pomer založený touto zmluvou je možné ukončiť aj pred uplynutím dojednaného času vzájomnou dohodou zmluvných strán.

7. V prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, resp. zo zákona č. 116/1990 Zb. zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomný pomer výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.

9. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

10. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

11. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

12. Obecné zastupiteľstvo obce Čerín uznesením č.17/2022 zo dňa 11.04.2022 zobralo na vedomie zápisnicu komisie zriadenej pre vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže zo dňa 8.4.2022, v zmysle ktorej ako výsledok verejnej obchodnej súťaže konanej podľa ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je úspešným uchádzačom Petra Crmanová, Čačín 8, 974 01 Čerín, IČO: 54388660.

13. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom 01.05.2022 a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

14. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

15. Súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov je list vlastníctva č. 58 a živnostenský list nájomcu

V Čeríne dňa, 29.04.2022

.....
prenajímateľ
Pavel Kmeť, starosta obce

.....
nájomca
Petra Crmanová