

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa

zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov

uzavretá medzi

Prenajímateľ : **Obec Pohronský Bukovec**
so sídlom : Pohronský Bukovec 40, 976 62 Brusno
IČO: 00313718
v zastúpení: Igor Šagát, starosta obce
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka
číslo účtu v tvare IBAN: SK 08 0200 0000 0000 1342 4312
(ďalej aj len "Prenajímateľ")

a

Nájomca : **NOE-MA CHALUPSKÝ s.r.o.**
so sídlom : Pohronský Bukovec 2
IČO: 54686997
DIČ: 2121757033
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
číslo účtu v tvare IBAN: SK03 0900 0000 0051 9268 9406
(ďalej aj len "Nájomca", spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Článok II

Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajímateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. III tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

Článok III

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v Budove Kultúrneho domu v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra v Banskej Bystrici, obec Pohronský Bukovec, k.ú.: Pohronský Bukovec, súpisné číslo 40, vedená na LV č. 44, nachádzajúcej sa na parc. KNC č. 1/3 vedenej na LV č. 1, obec Pohronský Bukovec, k.ú.: Pohronský Bukovec, okres: Banská Bystrica.

2. Prenajímateľ **prenecháva nájomcovi do nájmu** nebytové priestory, nachádzajúce sa v Predmete nájmu a to menovite:

Predajňa	29,07 m ²
Sklad	12,16 m ²
WC	1,56 m ²
SPOLU	42,79 m²

(ďalej spolu aj len „Predmet nájmu“).

Cena sa stanovuje vo výške 0,10 centom za 1 m² $42,79 \times 0,10 = 4,30$ Eur/mesiac.

Nájomca zaplatí prenájomateľovi – obci poplatok za TKO vo výške 74,36 Eur/rok.

Faktúry za spotrebu elektrickej energie si nájomca bude platiť sám na vlastné náklady.

Vodné a stočné bude nájomcovi fakturované prenájomateľom – obcou na základe doručenej faktúry od Vodární po vypočítaní paušálnej sumy.

Článok IV Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva nájomcovi Predmet nájmu tak, ako je označený v čl. III tejto Zmluvy do nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť prenájomateľovi dohodnutú cenu nájmu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve a plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

Článok V Účel nájmu

1. Nájomca bude nehnuteľnosť užívať na účely prevádzkovania potravín v rámci voľnej živnosti - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod). *(Maloobchod a veľkoobchod s potravinami, nápojmi a tabakovými výrobkami (s ovocím a zeleninou, s mäsom a mäsovými výrobkami, s rybami a výrobkami z rýb, s pekárenskými výrobkami, s cukrárenskými výrobkami, s nápojmi (alkoholické, nealkoholické), s tabakovými výrobkami, s mliečnymi výrobkami, s dietetickými výrobkami a potravinovými doplnkami pre zdravú výživu)*

Článok VI Práva a povinnosti prenájomateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel nájmu. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu, stavu

počtu odovzdaných kľúčov a iných skutočností, ak na ich zaznamenaní bude jedna zo zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedenej zápisnice.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.
3. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba je oprávnená, v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
4. Prenajímateľ na svoje náklady poisťuje budovu ako celok, pričom toto poistenie sa nevzťahuje na materiálové, potravinové a iné zásoby, zariadenia ani hotovosť, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Práve tak poistenie majetku prenajímateľa sa nevzťahuje ani na škody, spôsobené výkonom činnosti Nájomcu. Nájomca s cieľom zabezpečenia majetkových hodnôt nachádzajúcich sa v predmete nájmu uzatvára s poisťovňou poisťku, ktorú predloží prenajímateľovi.
5. Poistenie vecí, ktoré do predmetu nájmu vniesol Nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje Nájomca.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom, s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám, alebo spôsobili tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.

4. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
6. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je nájomca evidovaný, a to najneskôr do 30 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

Článok VIII

Stavebné a iné úpravy

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany nedohodli inak.
4. Ak prenajímateľ dá súhlas so stavebnými úpravami, nájomca nemá nárok na úhradu nákladov ani na hodnotu prípadného zvýšenia hodnoty predmetu nájmu.

Článok IX

Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.

Článok X

Cena nájmu a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za Predmet nájmu: vo výške **4,30** Eur/mesačne t.j. 51,60 Eur/ročne. 100na obdobie stanovené v čl. XI tejto Zmluvy.
2. Cena podľa čl. X bod. 3 tejto Zmluvy bude uhradená bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Okamihom zaplataenia sa rozumie reálne pripísanie peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi úrok z omeškania 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej čiastky.

Článok XI

Trvanie nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa 1. 8. 2022
2. Zmluvu je okrem prípadov upravených priamo zákonom a touto Zmluvou možné ukončiť nasledovne:
 - a) Dohodou Zmluvných strán
 - b) Výpoveďou, ktorejkoľvek Zmluvnej strany s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
1. Po ukončení Zmluvy je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi zápisnične nebytové priestory v stave prevádzkyschopnom na obvyklé užívanie, inak vzniká Prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutých škôd, ktoré môže prenajímateľ uhradiť zo zloženého depozitu podľa článku XIII tejto Zmluvy.

Článok XII

Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že za akúkoľvek zmenu týkajúca sa účelu alebo spôsobu využívania Predmetu nájmu alebo za vykonanie zmeny na Predmete nájmu, ku ktorej dôjde bez predošlého súhlasu Prenajímateľa, vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške **100**,- Eur.

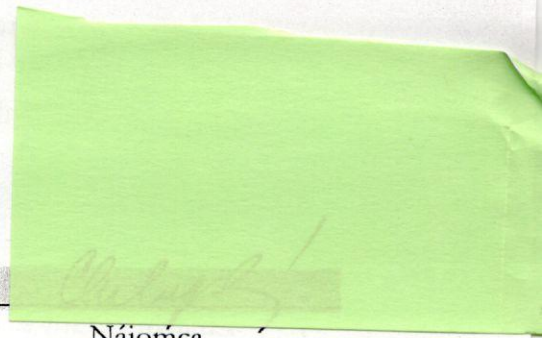
Článok XIII Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.
3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu a musia byť očíslované inak sú neplatné.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
6. Táto zmluva vzhľadom na právne postavenie Prenajímateľa (obec) nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu.

V Pohronskom Bukovci, dňa 20.7.2022.



Prenajímateľ
Igor Šagát, starosta obce



Nájomca
Miroslava Chalupská