

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

medzi

## **Obec Nemečky**

Sídlo: Nemečky 194, 956 22 Prašice

Zastúpená: Ing. Viera Uhlárová, starostka

Bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Topoľčany, č. ú. 20025192/0200

IBAN: SK71 0020 0000 0000 2002 5192

IČO: 00 655 015

DIČ: 2021234380

(ďalej len prenajímateľ)

## **COOP JEDNOTA TOPOĽČANY, spotrebné družstvo,**

Sídlo: Stummerova 5, 955 21 Topoľčany

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

Ing. Viola Krajčíková, podpredsedníčka COOP Jednota Topoľčany, spotrebné družstvo

Bankové spojenie: ČSOB a.s. pobočka Topoľčany, č.ú. 4006745589/7500

IBAN: SK 75 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)

uzatvorená v zmysle zákona 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 s podlahovou plochou o výmere 13,5 m<sup>2</sup>, z toho:

a) predajné priestory 13,5 m<sup>2</sup>

b) skladové priestory 0 m<sup>2</sup>

c) ostatné priestory 0 m<sup>2</sup>

nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v objekte súpisné číslo .110 v obci Nemečky, stojaceho na parcele č. 1805/3 v k. ú. Nemečky, ktoré má prenajímateľ vo vlastníctve na základe LV č. .464 v k. ú. Nemečky, vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Topoľčany.

2. Prenajímateľ prehlasuje, že riadne oboznámil nájomcu s technickým stavom nebytových priestorov a že sú v stave, ktorý umožňuje nájomcovi vykonávať v nich činnosť uvedenú v časti I bod 3 tejto zmluvy.

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 1 tejto zmluvy

**na dobu neurčitú od 01.05.2017.**

### **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:

**ročne 10,- €.**

2. Nájomca sa zaväzuje, že na základe preenajímateľom vystavovanej faktúry v mesiaci január mu bude platiť za užívanie prenajatých nebytových priestorov nájomné v zmysle časti III bod 1 tejto nájomnej zmluvy na jeho účet s termínom splatnosti do 10 dní a s uvedením variabilného symbolu čísla faktúr. Nájomné za obdobie od 01.05 2017 do 31.12.2017 vo výške 6,67 € bude prenájímateľ fakturovať nájomcovi do 31.05.2017 s termínom splatnosti 10 dní..Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy na účet prenájímateľa.
3. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov: dodávky elektrickej energie, tepla, vody a telekomunikačné a internetové služby.
4. V prípade omeškania úhrady nájomného a služieb spojených s nájomom je prenájímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,03 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy.

#### IV.

##### Podmienky zmluvy

1. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní prenajatého priestoru zápis, v ktorom sa opíše najmä stav prenajatého priestoru v čase jeho odovzdania.

##### A) Práva a povinnosti prenájímateľa.

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

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať na svoje náklady odborné prehliadky a skúšky (revízie), ktoré sa musia pravidelne vykonávať na celom objekte (plynové zariadenia, bleskozvody, elektroinštalácia, hydranty, hasiace prístroje ap.) a na vlastné náklady zabezpečovať opravy a odstraňovať objektívne vzniknuté závady a poruchy na elektroinštalácii, vodovodných a kanalizačných rozvodoch, rozvodoch vykurovania, radiátoroch, na plynových zariadeniach, opravy strechy, fasády a opravy po krádežiach, živelných pohromách a poistných udalostiach tak, aby spĺňali všetky požiadavky po stránke bezpečnostnej, protipožiarnej, hygienickej, ochrany zdravia a životného prostredia.

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

4. Prenajímateľ na svoje náklady zabezpečuje opravy objektu a jeho súčastí a opravy a výmeny súčastí tých zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve.

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

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

##### B) Práva a povinnosti nájomcu.

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a nedať ho alebo jeho časť do podnájmu ďalšej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájímateľa.

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 prenájímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenájímateľ 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 strpieť kontrolu stavu prenajatých priestorov prenájímateľom.

5. Nájomca je povinný starať sa o bežné a obvyklé udržiavanie prenajatého priestoru a o jeho upratovanie a čistotu.

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 vykonávať na svoje náklady drobné úpravy a bežné opravy v prenajatých priestoroch vrátane maľovania a opravy, ktoré spôsobil nájomca alebo ďalšie osoby, ktoré sa s jeho súhlasom alebo vedomím zdržujú alebo vstupujú do predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje hradiť na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) a opravy a udržiavanie vlastných zariadení a opravy a udržiavanie ostatných zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve. Ďalej sa nájomca zaväzuje zabezpečovať a niest' 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.
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, obecným a kontrolným orgánom a zákazníkom.
15. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na:
  - spotrebu elektrickej energie prenajímateľovi na základe ním mesačne vystavovanej faktúry mesačnou paušálnou sumou vo výške 10,-€,
  - vykurovanie elektrickou energiou prenajímateľovi zahrnuté v mesačnom paušále,
  - spotrebu vody - studňa,
  - telekomunikačné a internetové služby priamo dodávateľovi služieb vo výške skutočných nákladov,
  - čerpanie a vývoz fekálií prenajímateľovi v cene nájmu, ktorý zabezpečí ich likvidáciu,
  - vývoz a likvidáciu odpadov vznikajúcich pri jeho podnikateľskej činnosti v prenajatých priestoroch v zmysle Zákona č. 79/2015 Z. z. osobám oprávneným na vykonávanie tejto činnosti na základe s nimi uzatvorenými zmluvami.

## V.

### Skončenie nájmu.

1. Nájom môže skončiť: a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy podľa čl. V bod 6 tejto zmluvy.
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 **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho 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,
- b) nepredvídaných živelných a havarijných udalostí,
- c) rozhodnutia orgánov štátnej moci a správy,
- d) omeškania úhrady nájomného, a to i po písomnom upozornení prenajímateľa,
- e) nedodržania predmetu a účelu zmluvy.
- f) nedodržania bodu 1 časti IV písmeno 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 doručení tretím dňom po jej odoslaní druhej strane.

6. 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 a demontovať a odstrániť z priestorov zariadenia, ktoré sú vlastníctvom nájomcu. O odovzdaní priestoru sa spíše zápis.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.05.2017.
2. Všetky dodatky k tejto zmluve sa vyhotovujú písomne a musia byť očíslované a podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
3. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia Zákonom č. 116/90 Zb. 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.