

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.....

Prenajíateľ: Obec Sebedín - Bečov
sídлом Sebedín - 37, 974 01 Sebedín-Bečov
v mene ktorej koná Ing. Ján Škamla, starosta obce
IČO: 00313793
DIČ: 2021115921
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK21 5600 0000 0013 9741 1004
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Ing. Adriana Kokavcová
sídлом Dolná Mičina 3, 974 01 Banská Bystrica
zapísaná v registri Okr. úradu B.Bystrica, číslo živnostenského registra: 620-35213
IČO: 47312114
DIČ: 1070897355
IČ DPH: SK1070897355
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK22 0200 0000 0036 6931 2253
(ďalej „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

v nasledovnom rozsahu:

čl. I.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je nebytová budova súpisné č. 15 – budova obchodu a služieb nachádzajúca sa na pozemku parc. č. KN-C 143/2 v k. ú. Sebedín, obec Sebedín-Bečov, ktorá nehnuteľnosť je v 100% vlastníctve prenajíateľa - obce Sebedín-Bečov, čoho dôkazom je list vlastníctva č. vrátane zariadenia, ktorého súpis je prílohou tejto zmluvy.

čl. II.

Účel a doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výhradne pre účely prevádzkovania predajne potravín.
2. Nájom priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 17.08.2018.

čl. III.
Výška nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 2,48€/m²/ podlahovej plochy vnútornej. Celková podlahová plocha vnútorná je 40,3m².

čl. IV.
Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, na ktorý nájomné prislúcha priamo na účet prenajímateľa, č. IBAN SK21 5600 0000 0013 9741 1004, vedený Prima banka Slovensko, a. s., a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá bude spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu.

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

3. Ak je nájomca v omeškaní so splnením peňažného dlhu alebo jeho časti, má prenajímateľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nar. vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to vo výške „o 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 elektrickú energiu a vodné na vlastné náklady na základe vlastného zmluvného vzťahu s dodávateľom tejto služby. Prenajímateľ svojím podpisom na tejto zmluve dáva nájomcovi svoj súhlas na uzatvorenie zmluvy o dodávke elektrickej energie a zmluvy o dodávke pitnej vody a zároveň sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri uzatváraní tejto zmluvy.

čl. VI.
Technický stav priestorov

Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá predmet nájmu v užívania schopnom stave bez poškodenia.

čl. VII.
Ostatné podmienky

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred spustením prevádzky požiadať príslušný Regionálny úrad verejného zdravotníctva o uvedenie prenajatých priestorov do prevádzky,

pričom bez kladného stanoviska nesmie spustiť prevádzku. Za týmto účelom sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri uvedení priestorov do prevádzky.

2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.

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

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

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

6. 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.

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

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

9. 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.

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

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

12. 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.

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

14. 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.

15. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 50 € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na nájomné za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

16. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy, úpravy, doplnenie vonkajšieho a vnútorného vybavenia, prípadne schválenej prenajímateľom rekonštrukcie predmetu nájmu hradí zo svojho nájmu.

17. Nájomca sa zaväzuje, že po ukončení nájmu tejto zmluvy nebude požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených s opravou, úpravou, rekonštrukciou predmetu nájmu.

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 i bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť daná písomne, výpovedná doba je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Pokiaľ prenajímateľ vypovie túto zmluvu písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených pod písm. a) až i) tohto bodu zmluvy, je výpovedná doba 14 dní a začne plynúť od doručenia výpovede nájomcovi.“

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, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;

d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;

f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.

i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

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.

5. Výpovedná doba, pri podaní výpovede nájomcom z dôvodov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy, je 14 dní a začne plynúť od doručenia písomnej výpovede prenajímateľovi.

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

7. 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.

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

9. 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.

10. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z toho 1 vyhotovenie obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.

11. Obecné zastupiteľstvo obce Sebedín – Bečov uznesením č. 51/2018 zo dňa 16.08.2018 schválilo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je zabezpečenie zásobovania obyvateľov obce základnými potravinami.

12. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

13. 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.

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

V Sebedíne – Bečov, dňa 17.08.2018

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Protokol o odovzdaní – prevzatí nehnuteľnosti

uzavretý na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 17.08.2018

Prenajímateľ: Obec Sebedín - Bečov
Sebedín - 37, 974 01 Sebedín-Bečov
zastúpená Ing. Jánom Škamlom, starostom obce

a

Nájomca: Ing. Adriana Kokavcová
Sídlo: Dolná Mičiná 3, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 47312114

Nájomca týmto potvrdzuje, že od prenajímateľa dňa 17.08.2018 o hodine prevzal nehnuteľnosť súp.č.15 v k.ú.Sebedín, a to v stave opísanom v tomto protokole.

Stav v čase prevzatia:

Stav meradla vodomeru:	Č.V.:08536071	stav:	m3		
Stav meradla elektromeru:	Č. E.:.....	stav:	NT	kWh	
			VT	kWh	

Súpis preberaných vecí:

- Kovové predajné regály v počte 7 ks
- Kovové skladové regály v počte 5 ks
- Vnútorné vybavenie budovy – vstavané drevené regály (chlebník, predajný pult, skrinka pod umývadlo, 3ks vrchné poličky), klimatizácia (vnútorná a vonkajšia jednotka, diaľkový ovládač), 1 ks čisto nová váha ZHW v.č.0200808, 1 ks čisto nová chladiaca vitrína Pico Deep, 1 ks práškový hasiaci prístroj 5kg + 2ks nálepka piktogram, vnútorné a vonkajšie osvetlenie, vykurovacie telesá+RJ, prietokový ohrievač, sanita, všetko podľa PD stavby
- Kľúče od každých dverí v počte 1ks (hlavné vchodové dvere, zádverie, vstup chodba, šatňa, wc, sklad, bočné vchodové dvere, vonkajšia mreža)
-
-

Prenajímateľ a nájomcu prehlasujú a svojimi podpisom vzájomne deklarujú, že všetky preberané veci sú zánovné bez poškodenia vrátane budovy samotnej.

V Sebedíne – Bečov, dňa 17.08.2018

.....
prenajímateľ

.....
nájomca