

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Vidiná, okres Lučenec
IČO: 00649031, DIČ: 2021178852
v zastúpení: Jozef Kucej, starosta obce
Sídlo: Vidiná, Športová č. 1, PSČ 985 59
Bankové spojenie: Príma banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 6007266001/5600
IBAN: SK57 5600 0000 0060 0726 6001
(ďalej len „prenajímateľ“)

Obec Vidiná, Obecný úrad 985 59 Vidiná, Športová č. 1	
Dňa: 15-07-2014	
Evidenčné číslo: 3353	Číslo spisu: 14-15/2014
Prílohy: -	Vybavuje: RUBINOVÁ

a

2. Nájomca: Globus, spol. s r.o.
IČO: 31571697, DIČ: 2020475292
v zastúpení: Milan Lovniansky, konateľ
Sídlo: Zvolen, Lieskovská cesta č. 472, PSČ 960 01
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu: 4008547885/7500
IBAN: SK73 7500 0000 0040 0854 7885
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka číslo 720/S
(ďalej len „nájomca“)

sa podľa ustanovení § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov po vzájomnom súhlase dohodli uzavrieť túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. II Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy – predajňa potravín a pohostinstva, číslo súpisné 118, na ulici Zvolenskej číslo 84 vo Vidinej, ktorá je postavená na parcele KN č. 97, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 285 m². Vlastnícke právo prenajímateľa je zapísané na LV č. 5991 pre katastrálne územie Vidiná.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere 268,28 m² podlahovej plochy

miestnosť č. 1	31,30 m ²	miestnosť č. 9	WC 2 4,23 m ²
miestnosť č. 2	47,35 m ²	miestnosť č. 10	schodište 6,16 m ²
miestnosť č. 3	5,92 m ²	miestnosť č. 11	52,02 m ²
miestnosť č. 4	20,13 m ²	miestnosť č. 12	11,54 m ²
miestnosť č. 5	4,59 m ²	miestnosť č. 13	WC 3 5,73 m ²
miestnosť č. 6	5,30 m ²	miestnosť č. 14	suterén 32,47 m ²
miestnosť č. 7	chodba 7,30 m ²	miestnosť č. 15	suterén 17,66 m ²
miestnosť č. 8	WC 1 16,58 m ²		

ktoré sa nachádzajú na prízemí a v suteréne nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odseku 1 tohto článku zmluvy.

3. Prenajímateľ prenája nájomcovi na užívanie nebytové priestory, ktorých je vlastníkom a ktoré sú popísané v bode 1 a 2 tohto článku za vzájomne dohodnutých a odsúhlasených podmienok a to tak, ako tieto budú rozvedené a popísané v ďalších častiach tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Čl. III Účel zmluvy

1. Účelom nájmu nebytových priestorov je ich využitie v rámci podnikateľskej činnosti nájomcu a to ako maloobchodná predajňa potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru.

Čl. IV Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 01.07.2014 na obdobie šiestich rokov, t.j. do 30.06.2020, s opciou po ukončení môže pokračovať v nájme po uzatvorení zmluvných podmienok.

Čl. V Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenájiateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len „služby“).

2. Nájomné za nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy sa dohodou strán určuje vo výške 900,00 Eur mesačne (slovom Deväťsto Eur). Ročná výška nájomného je 10.800,00 Eur (slovom Desatísícosemsto Eur).

3. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.01.2015. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomnej výzvy prenájiateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

4. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom uhrádzaní poskytovaných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov:

a) elektrická energia – náklady bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi elektrickej energie na základe vlastnej zmluvy na odber elektrickej energie,

b) dodávka zemného plynu – vykurovanie predmetu nájmu je zabezpečené prenájiateľom. Nájomca hradí preddavok za spotrebu plynu v sume 50,00 Eur mesačne. Prenajíateľ po obdržaní vyúčtujúcej faktúry od dodávateľa plynu vykoná následne nájomcovi vyúčtovanie podľa skutočnej spotreby meranej podružným certifikovaným plynomerom. Podružný plynomer je vo vlastníctve prenájiateľa. Súčasťou vyúčtovania bude potvrdený stav podružného merača plynu vedúcim pracovníkom predajne potravín.

c) vodné – nájomca uhradí paušálny poplatok za dodávku vodného z verejných vodovodov v sume 2,00 Eur mesačne,

d) stočné – odpadové vody zachytáva septik – bez úhrad,

e) upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady,

f) komunálny odpad – nájomca uhradí v zmysle samostatnej zmluvy o množstevnom zbere, odvoze a uskladňovaní komunálnych a drobných stavebných odpadov uzatvorenou medzi zmluvnými stranami.

5. Nájomné spolu s preddavkami za služby sa platia mesačne na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s., číslo účtu 6007266001/5600 a je splatné vždy bez akejkoľvek výzvy prenajímateľa a to k pätnástemu dňu toho ktorého mesiaca.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na služby vo výške a v lehote uvedenej v ods. 2, 3 a 4, je povinný platiť úrok z omeškania.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
8. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.
9. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Čl. VI Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zrekonštruovať a upraviť obchodné priestory v zmysle vzájomnej dohody.
3. Úpravy budovy vykoná prenajímateľ na svoje náklady. Nájomca uhradí do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy nájomné za nebytové priestory za prvých dvanásť mesiacov v celkovej sume 10.800,00 Eur.
4. Nájomník v prípade odpredaja uvedenej nehnuteľnosti si môže uplatniť predkupné právo.
5. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
6. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Čl. VII Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v obci.
3. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly stavu prenajatých priestorov.
4. V prípade, že vzniknú poruchy, alebo rôzne poškodenia budovy, ktoré znemožnia nájomcovi prevádzku nie vlastnou vinou, tieto škody odstráni prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade ak sa tak nestane má nájomca právo ich odstrániť na vlastné náklady. Tieto náklady si môže odrátať z nájomu.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.



6. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou (bežná údržba a opravy, maľovanie miestností, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod.). Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám.
9. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.
10. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej subjektivity z hľadiska svojej podnikateľskej činnosti, rovnako aj vzhľadom na skutočnosť, ak bolo voči nemu započaté exekučné, konkurzné konanie alebo nariadená alebo vlastným rozhodnutím zahájená likvidácia.
11. Nájomca je povinný si zabezpečiť všetky povinnosti súvisiace s prevádzkou zariadenia (protipožiarne opatrenia, povinnosti vyplývajúce z predpisov BOZP) na vlastné náklady.
12. Nájomca zodpovedá v zimných mesiacoch za odpratanie snehu pred predajňou, ako aj za udržiavanie tohto priestranstva. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu aj v okolí prenajatých priestorov.
13. Akýkoľvek druh poistenia vecí nachádzajúcich sa v nebytovom priestore si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
14. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca primeraným spôsobom označil predmet nájmu svojim obchodným menom.

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v Čl. IV.
2. Počas obdobia nájmu na dobu určitú (6 rokov) je nájomca oprávnený ukončiť nájomný pomer s výpoveďou bez udania výpovedného dôvodu. Výpovedná lehota pri výpovedi bez udania výpovedného dôvodu je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade, že nájomca nedodrží trojmesačnú výpovednú lehotu, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu do výšky trojmesačného nájmu.
4. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
5. 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. Vo výpovedi musí byť uvedený dôvod výpovede.
6. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
 - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré 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 prenechá nebytový priestor do podnájmu.
7. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
8. Výpovedná lehota pri výpovedi z dôvodov uvedených v bode 4 a 5 tohto článku je jeden mesiac a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

9. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

10. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára v štyroch rovnopisoch, pričom každý z nich má hodnotu originálu. Zmluvné strany sú držiteľmi dvoch vyhotovení.

2. Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená iba číslovanými písomnými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými zúčastnenými zmluvnými stranami.

3. Pokiaľ akákoľvek časť tejto zmluvy na základe právnych predpisov bude prehlásená za neplatnú, ďalšie ustanovenia tejto zmluvy zostávajú v platnosti. Zmluvné strany sú povinné uviesť časti zmluvy prehlásené za neplatné do súladu s platnými právnymi predpismi bez zbytočného odkladu.

4. Ak táto zmluva neupravuje bližšie práva a povinnosti zmluvných strán, spravujú sa vzťahy medzi zmluvnými stranami ustanoveniami zákona č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalšími všeobecne záväznými predpismi, ktoré sú svojim obsahom úprave zmluvného vzťahu najbližšie.

5. Zmluvné strany sú viazané prejavom vôle až do splnenia účelu a predmetu zmluvy.

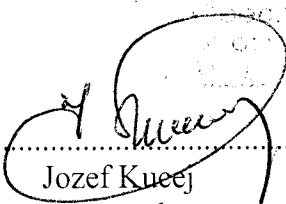
6. Pokiaľ zmluvné strany v rozpore s účelom tejto zmluvy a obchodnými zvyklosťami, opakovane neplnia alebo porušujú práva a povinnosti v nej upravené najmä pokiaľ sa týka výšky dohodnutých platieb, dodržiavania ich splatnosti, užívanie priestoru inak ako dohodnutým spôsobom, čo je zároveň dôvodom na ukončenie nájmu formou výpovede.

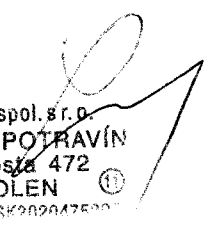
7. Prenájom nebytových priestorov bol schválený Obecným zastupiteľstvom vo Vidinej Uznesením č. 61/2014 zo dňa 19. júna 2014.

8. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

9. Zmluvné strany prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, rozumejú jej, že ju uzatvárajú na základe svojej slobodnej, pravej a vážnej vôle, ich prejavy sú určité a zrozumiteľné, zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán. Zároveň svojimi podpismi účastníci potvrdzujú správnosť obsahu a pravosť tejto zmluvy.

Vo Vidinej dňa 16. 7. 2014


.....
Jozef Kuciej
starosta obce
za prenajímateľa


GLOBUS spol. s r. o.
VELKOOBCHOD POTRAVIN
Lieskovská cesta 472
960 01 ZVOLEN
IČO: 31 571 697, DIČ: SK202047500

.....
Milan Lovniansky
konateľ
za nájomcu