

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

medzi

Obec Otrhánky

zastúpená: Františkom Flimelom, starostom

IČO: 00800015

Bankové spojenie: VÚB Bánovce nad Bebravou

Číslo účtu: 19622192/0200

(ďalej len prenajímateľ)

a

COOP JEDNOTA TOPOĽČANY, spotrebné družstvo

Sídlo: Stummerova 5, 955 21 Topoľčany

Zastúpená: Ing. Vladimírom Habajom, predseda Coop Jednota Topoľčany, spotrebné družstvo

Anton Lauko, podpredseda Coop Jednota Topoľčany, spotrebné družstvo

Bankové spojenie: SLSP a.s. pobočka Topoľčany, č.ú. 260258120/0900

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 o rozlohe nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v obci Otrhánky, v objekte súpis. č. 4, parc. č.683/3, ktorý má prenajímateľ vo vlastníctve na základe LV č. 412, vedenom Katastrálnym úradom v Bánovciach nad Bebravou, Správa katastra Bánovce nad Bebravou, k. ú. Otrhánky.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na predaj a skladovanie potravinárskeho a spotrebného tovaru. Túto činnosť je oprávnený vykonávať na základe Výpisu z obchodného registra Okresného súdu Nitra, Vložka 97/N. Činnosť bude nájomca realizovať v nebytových priestoroch označených ako predajňa potravín č. 01-156.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi za úhradu priestory v zmysle časti I bod 1
na dobu neurčitú od 20. 03. 2007.

III.

Cena nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť nájomné za priestory na základe dohody medzi stranami vo výške:

2% z mesačnej tržby predajne 01-156.

Pod pojmom tržba zmluvné strany rozumejú príjem nájomcu vykázaný na pokladnici v tejto predajni.

2. Nájomca sa zaväzuje, že pre účely výpočtu nájomného predloží vždy do 5. dňa mesiaca nasledujúceho po skončení príslušného kalendárneho mesiaca výšku mesačnej tržby za predajňu. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi bude za užívanie prenajatých nebytových priestorov platiť v mesačných splátkach vo výške určenej podľa bodu 1 a 2 tohto článku, do dátumu splatnosti uvedeného na faktúre vystavenej prenajímateľom.
3. V prípade omeškania s úhradou nájomného sa bude účtovať úrok z omeškania vo výške 0,03% za každý deň omeškania z mesačného nájomného.
4. Na základe oficiálne vyhlásenej miery inflácie Štatistickým úradom SR sa obe zmluvné strany zaväzujú upraviť výšku nájomného týmto percentom do 30 dní od oficiálneho vyhlásenia ŠÚ SR.

IV.

Podmienky zmluvy

A) Práva a povinnosti prenajímateľa.

1. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní prenajatého priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav prenajatého priestoru v čase jeho odovzdania.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať na svoje náklady odborné prehliadky a skúšky v zmysle Vyhl. č. 718/2002 Z. z. a STN 33-15-00 a ďalšie revízie, ktoré sa musia pravidelne vykonávať na celom objekte.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť na svoje náklady nehnuteľnosť, jeho súčasti, majetok a zariadenia, ktoré sú jeho vlastníctvom.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v prenajatých nebytových priestoroch vzniknutých stratou, odcudzením, poškodením, zničením bez zavinenia prenajímateľa.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť alebo poskytovať v súvislosti s užívaním prenajatých priestorov tieto služby:
 - a) elektrická energia (podružné meranie)
 - b) dodávka vody z miestnej studne a vývoz fekálií zo septiku
 - c) plyn a teplo (podružné meranie)
 - d) odvoz tuhého komunálneho odpadu
 - e) zamestnancom nájomcu umožní využívať sociálne zariadenia v miestnom kultúrnom dome
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po predložení relevantných dokladov za nákup materiálu vykonaný nájomcom do prenajatého priestoru predajne pred zahájením činnosti – elektroinštalačný materiál, materiál na vyhotovenie zádveria, výkladu a vykurovacieho systému – ich bude po vzájomnej dohode kompenzovať s nájomným až do výšky nájomcom vynaložených nákladov. Po skončení nájmu prejde zhodnotenie objektu bezodplatne do majetku prenajímateľa.

B) Práva a povinnosti nájomcu.

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a zaväzuje sa neďať prenajaté priestory počas trvania nájmovej zmluvy do podnájmu ďalšej fyzickej alebo právnickej osobe.
2. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor v súlade s platnými prevádzkovými, bezpečnostnými, požiarnymi a hygienickými predpismi a predpismi na úseku ochrany životného prostredia. Nájomca zodpovedá:
 - za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle Zákona č. 124/2006 Z. z.
 - za ochranu pred požiarmi podľa Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. v nadväznosti na Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ 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 prenajímateľom.
5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu prenajatého priestoru, udržiavať plochu pred prenajatou prevádzkou v stave, ktorý zodpovedá bezpečnému prechodu chodcov a vykonávať jej zimnú údržbu a hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, zmeny a modernizáciu prenajatých priestorov až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Nájomca je oprávnený umiestniť na vstupné dvere do prenajatých nebytových priestorov a nad ne obvyklé označenie svojej firmy so svojím obchodným menom.
8. Nájomca sa zaväzuje hradiť na svoje náklady opravy, udržiavanie a revízie zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve tak, aby spĺňali požiadavky po stránke hygienickej, bezpečnostnej, protipožiarnej, ochrany zdravia pre dohodnutú činnosť a ochrany životného prostredia.
9. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí poistenie svojho majetku v prenajatých priestoroch.
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, kontrolným orgánom a zákazníkom.
15. Nájomca sa zaväzuje, že bez povolenia T-Com nebude pripájať rôzne telekomunikačné zariadenia na účastnícku telefonickú stanicu a pred podaním žiadosti o povolenie pripojenia, si vyžiada súhlas prenajímateľa.
16. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na:
 - spotrebu elektrickej energie podľa podružného elektromeru č.3396963 od stavu 07605 kWh vo výške skutočných nákladov. Nájomca sa zaväzuje hradiť mesačne zálohy vo výške 3 000,- Sk na základe faktúr vystavených prenajímateľom, ktoré mu budú zohľadnené vo vyúčtovacích faktúrach. Podružný elektromer je vlastníctvom prenajímateľa. Po vzájomnej dohode zmluvných strán sa môže výška zálohy upraviť písomným dodatkom k nájomnej zmluve.
 - plynové kúrenie objektu – podľa podružného plynomeru č. 3161153-024-06-I od stavu 000 m³ vo výške skutočných nákladov. Nájomca sa zaväzuje hradiť mesačne zálohy vo výške 800,- Sk na základe faktúr vystavených prenajímateľom, ktoré mu budú zohľadnené vo vyúčtovacích faktúrach. Podružný plynomer je vlastníctvom prenajímateľa. Po vzájomnej dohode zmluvných strán sa môže výška zálohy upraviť písomným dodatkom k nájomnej zmluve.
 - vodné (miestna studňa), vývoz fekálií a rozbor vody – ročnou paušálnou čiastkou 1 000,- Sk na základe faktúry vystavenej prenajímateľom
 - odvoz a likvidácia tuhého komunálneho odpadu – samostatne vo výške skutočných nákladov, pričom si po dohode s obecným úradom zabezpečí primeraný počet smetných nádob.

V.

Skončenie nájmu.

1. Nájom môže skončiť: a) písomnou dohodou zmluvných strán,
b) písomnou výpoveďou,
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. V prípade pochybnosti sa výpoveď pokladá za doručení tretím dňom po jej odoslaní.
4. Prenajímateľ môže výnimočne vypovedať nájomnú zmluvu do 30 dní v prípadoch nepredvídaných živelných a havarijných udalostí, omeškania úhrady nájomného za 1 a viac mesiacov, nedodržaním predmetu a účelu zmluvy.
5. Nájomca môže vypovedať túto nájomnú zmluvu do 30 dní v prípadoch, ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie a ak prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z § 5 ods. 1 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
6. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku prenajatého priestoru v prítomnosti prenájomcu alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
7. Nájomca je povinný do 10 dní po skončení nájmu prenajaté priestory vyprázdniť a zápisnične ich odovzdať prenájomcu v riadnom stave s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. Na základe posúdenia ich technického stavu a v prípade zistenej škody na majetku družstva nájomca súhlasí s úhradou zistenej škody.
8. Majetkové a finančné vysporiadanie medzi zmluvnými stranami musí prenájomca vykonať do 30 dní po skončení nájmu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Všetky dodatky k tejto zmluve sa vyhotovujú písomne a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
3. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia zák. č. 116/90 Z. z. v znení zmien a doplnkov, Občianskym zákonníkom a platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

D O D A T O K č. 1

k nájomnej zmluve zo dňa 14.03.2007 uzatvorenej medzi **COOP Jednota Topoľčany**,
spotrebné družstvo a **Obcou Otrhánky** na prenájom priestorov v budove súp.č. 4 v obci
Otrhánky

Po dohode oboch zmluvných strán sa mení predmetná nájomná zmluva nasledovne:

bod 4 v časti III - sa vypúšťa

Dodatok nadobúda účinnosť od 1. septembra 2012.

Ostatné časti nájomnej zmluvy zostávajú v platnosti nezmenené.

Tento dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu
a každá zmluvná strana dostane jeden rovnopis.

Topoľčany, 15.08.2012
