

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

Prenajíateľom

Obec Horná Lehota

Štatutárny zástupca: Vladimír Bušniak, starosta obce

Sídlo: Horná Lehota č. 99, 976 81 Podbrezová

IČO: 00313441

Bankové spojenie: VÚB Brezno

IBAN: SK 92 0200 0000 0000 0922 2312

a

Nájomcom:

Bahledová Tatiana (obchodné meno)

so sídlom: Horná Lehota 191, PSČ 97681

IČO : 41645719

zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Brezno pod číslom: 630-9373 dňa 1.2.2005

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom viacúčelovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Hornej Lehote súp .č. 99 zapísanej Správou katastra v Brezne na LV č. 612 ako nehnuteľnosť na pozemku KN-C 144. V predmetnej nehnuteľnosti sa na prízemí nachádzajú nebytové priestory o výmere cca 40 m².
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený. Tieto sú užívateľské a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. 1 bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel:

„Predajňa Potraviny MIX“

4. Predmet nájmu je ústredne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou a vodovodnou prípojkou.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva od 1.7.2022 do 1.7.2027 na dobu 5 rokov.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľský a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
3. Prenajíateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet začal užívať.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platby

Zmluvné strany dohodli výšku nájomného 80 €/1 mesiac, platba bude uskutočňovaná štvrťročne vopred vždy do 15 dňa príslušného štvrťroka na účet obce, alebo priamo do pokladne obecného

úradu.

IV.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotrebu elektrickej energie uhrádza nájomník mesačne podľa skutočného odberu, vodné a stočné ročne, odvoz TKO štvrťročne podľa skutočného odberu.
2. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: upratovanie predmetu nájmu, údržbu chodníkov a prístupových komunikácií patriacich k prenajatému priestoru, zabezpečenie nehnuteľnosti pred vlámaním.
3. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v okolí prenajatých priestorov. Zabezpečí, aby nakupujúci neznečistovali okolie. V prípade, že tento stav nastane, zabezpečí na vlastné náklady vyčistenie okolia.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný používať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal, alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba. (čl.V. bod 4).
8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhlášky č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zákona č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Písomnosti je možné doručiť osobne nájomcovi ako aj prenajímateľovi na podateľňu OcÚ.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
13. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie, alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
15. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa na účely ich kontroly.
16. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na tom určenom prenajímateľom.
17. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.
19. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, ale čas vymedzený na predaj tovaru pre verejnosť musí byť ukončený každý deň v týždni do 19 00hod. celoročne, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasíť s obecným úradom. Porušenie tejto podmienky bude mať za následok ukončenie nájomnej zmluvy.
20. Prenajímateľ je povinný udržať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V bod 3.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť :
 - a.) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b.) výpoveďou prenajímateľa podľa §9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
 - c.) výpoveďou nájomcu podľa §9 odst. 3 zák.č. 116/1990 Zb.
 - d.) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.
 - e.) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodu porušenia bodu 5, pís. 19.
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a.) jednomesačnú, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom, alebo úhrady za služby s nájmom spojené.
 - b.) jednomesačnú, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po je doručení druhej strane v prípade ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.

VII.

Záverečné ustanovenie

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať formou písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej

