ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a v zmysle zákona č. 176/2004 Z. z.

(ďalej len „Zmluva")

Medzi prenajímateľom:

Obec Nemecká

Sídlo:	Hronská 37, 976 97 Nemecká
IČO:	00313645
DIČ:	2021169931
Zastúpená:	starostom obce Branislavom Čižmárikom
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a.'s
IBAN účtu:	SK83 5600 0000 0020 0113 1001
Kontaktná osoba:	Branislav Čižmárik
telefonický kontakt:	0486117754, 0911654344
Email:	starosta@nemecka.info

(ďalej len „Prenajímateľ")

a

Nájomcom:

SK Catering, s.r.o.

Sídlo:	Kolkáreň 14/19, 976 81 Podbrezová
IČO:	36638005
Zápis v:	Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 10452/S
DIČ:	2022009979
IČ DPH:	SK2022009979
Bankové spojenie:	
IBAN účtu:	-----
Štatutárny orgán:	Vratko Strmeň, konateľ
Kontaktná osoba:	Vratko Strmeň
telefonický kontakt:	
Email:	

(ďalej len „Nájomca")

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany" alebo jednotlivo aj ako „Zmluvná strana")

Článok I
PREAMBULA

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností vedených v k.ú. Nemecká, na liste vlastníctva č. 580, vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nemecká, ako:
    a. stavba so súpisným číslom 535, postavená na parcele C-KN č.887/1
    b. pozemok vedený ako parcela registra C, č. KN 887/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 704m^2,

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať tento majetok do nájmu Nájomcovi.

Článok II
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

    a. nebytové priestory uvedené v čl. I bod 1. písm. a., s celkovou výmerou 122,1 m2 označené na pôdorysoch, ktoré tvoria prílohu č.2 Zmluvy (ďalej len „Príloha č. 2"), (ďalej len „Nebytové priestory")
    b. podiel k pozemku uvedený v čl.I bod 1. písm. b.,

(ďalej len „Predmet nájmu")

2. Pre účely výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu sa zakreslené obrysy považujú za vnútorné okraje obvodových stien Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu.

3. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi do dočasného užívania Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v súlade s touto zmluvou.

Článok III
ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať výučne a nerušne a to na účel prevádzkovania maloobchodnej predajne potravín, ostatného príbuzného tovaru a doplnkového nepotravinárskeho tovaru a pre účely zriadenia a užívania skladov.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi včas všetku potrebnú súčinnosť pri získaní potrebných povolení na účel nájmu.

Článok IV
DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 10 (desať) rokov, pričom táto doba začína plynúť od 01.01.2020 (ďalej len „Deň začatia nájmu") a skončí uplynutím dňa 31.12.2029 (vrátane) (ďalej ako „Deň skončenia nájmu").

2. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou môže byť predĺžený o ďalších 10 rokov. Zmluvné strany sa dohodli, že ak najneskôr v lehote šesť (6) mesiacov pred skončením nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou písomne neoznámi Prenajímateľ Nájomcovi, že trvá na ukončení nájomného vzťahu a zároveň Nájomca v tejto lehote písomne neoznámi Prenajímateľovi, že trvá na ukončení nájomného vzťahu uplynutím doby v zmysle bodu 3.1 tejto Zmluvy, predlžuje sa doba trvania nájmu podľa tejto zmluvy o 10 rokov.

Článok V
NÁJOMNÉ A SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto Zmluvy je ročné nájomné 33 EUR/m2, čo predstavuje mesačné nájomné 2,75 EUR/m2/, t.j. 335,78 EUR mesačne za celý predmet nájmu.

2. Výška úhrady za služby spojené s nájmom je stanovená sledovne:

   - Elektrická energia – nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si samostatné odberné miesto, a uzavrieť zmluvu s dodávateľom služby
   - Vodné a stočné – nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť úhradu za vodné a stočné raz ročne a to v celkovej výške 20 % fakturovaných nákladov za vodné a stočné v stavbe so súpisným číslom 535
   - Plyn - nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť úhradu za plyn raz ročne a to v pomere 40/365 fakturovaných nákladov za plyn v stavbe so súpisným číslom 535
   - Odpad –nájomca sa zaväzuje si zabezpečiť nakladanie spojené s odvozom a uložením komunálneho odpadu v súlade s platnou legislatívou
   -

3. Nájomné ako aj úhrada za služby spojené s nájmom je splatné mesačne, vždy do 20- teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca uhradí mesačné nájomné prevodom na účet prenajímateľa číslo: SK83 5600 0000 0020 0113 1001

4. Povinnosť Nájomcu platiť nájomné vzniká dňom odovzdania Predmetu Nájmu v zmysle preberacieho protokolu (ďalej ako „Deň Odovzdania").

5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s hradením nájomného podľa tejto Zmluvy, je povinný uhradiť aj úrok z omeškania vo výške 0,05 % z výšky dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že suma nájomného podľa bodu 1 tohto článku V Zmluvy nezahŕňa daň z pridanej hodnoty.

Článok VI
PRIAME PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

1. Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu spojené s užívaním Predmetu Nájmu bude Nájomca znášať sám. Zmluvné Strany sa dohodli, že nasledovné služby a plnenia do Predmetu Nájmu si zabezpečí Nájomca sám na základe zmlúv uzatvorených priamo medzi Nájomcom a príslušnými dodávateľmi služieb a plnení: i) úhrady za vodné a stočné, ii) dodávky elektrickej energie, iii) úhrady za odvoz a likvidáciu odpadu, iv) telekomunikačné a internetové služby. Náklady za tieto služby a plnenia uhrádza Nájomca priamo jednotlivým dodávateľom služieb a energií.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcu všetku potrebnú súčinnosť, aby si Nájomca mohol energie a dodávku služieb uvedených v tomto bode zazmluvniť priamo s dodávateľmi týchto energií a služieb.

Článok VII
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať ku dňu začatia nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak Nájomcovi Predmet nájmu, pričom Nájomca a prenajímateľ stav Predmetu nájmu potvrdia v Protokole o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený výlučne a nerušene užívať Predmet nájmu v rozsahu a na účely podľa tejto Zmluvy, a to po celú dobu nájomného vzťahu a umiestniť v Predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie

3. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady:

   a. udržiavanie čistoty a bežnú údržbu Predmetu Nájmu
   b. údržbu a opravy tých zariadení a častí Predmetu Nájmu, ktoré sám do Predmetu Nájmu nainštaloval alebo priniesol.

4. Nájomca nezodpovedá za opravy stavebných závad a škôd, závad a škôd na hlavnom rozvode plynu a elektriny, vodovode, inštaláciách, ventilačných a klimatizačných zariadeniach, kanalizácii, atď. ani za všetky ostatné opravy, pokiaľ ich sám nespôsobil, a ak sú tieto zariadenia predmetom nájmu ako súčasť Predmetu nájmu. V prípade potreby takýchto opráv je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa, ktorý zabezpečí ich vykonanie. Riziko poškodenia skla znáša Nájomca.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi bezodplatné umiestnenie akejkoľvek reklamy vrátane svetelného reklamného loga Nájomcu, pokiaľ to nebude v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi a/alebo rozhodnutím prípadne stanoviskom príslušného úradu. Náklady na výrobu, inštaláciu, údržbu, osvetlenie a opravy svetelného reklamného loga znáša Nájomca. Nájomca je tiež povinný na vlastné náklady zabezpečiť získanie všetkých potrebných úradných povolení a súhlasov, pokiaľ sa vyžadujú. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi v tejto súvislosti potrebnú súčinnosť. Prenajímateľ je povinný z Predmetu Nájmu pred jeho odovzdaním Nájomcovi odstrániť všetky reklamy, logá a symboly, ktoré sa na, alebo v Predmete Nájmu nachádzajú. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu na svoje náklady odstrániť všetky reklamy, logá a symboly, ktoré sa na, alebo v Predmete Nájmu nachádzajú a boli osadené v súlade s týmto bodom zmluvy.

6. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti v súlade s ustanovením § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Zb., o daniach z príjmu v platnom znení udeľuje nájomcovi súhlas s uplatnením všetkých účtovných a daňových odpisov technického zhodnotenia prenajatého majetku vykonaného a uhradeného nájomcom a odsúhlaseného prenajímateľom, ktoré sú nad rámec úhrady nákladov Nájomcu, na ktoré sa zaviazal prenajímateľ v súlade s čl. VII Zmluvy .

7. Nájomca je okrem nákladov dojedaných v súlade s ust. článku VII tejto Zmluvy povinný uhradiť výlučne náklady spojené s obvyklým užívaním Predmetu nájmu a drobnými opravami, ktorých výška nepresiahne 500 EUR jednorázovo a 5000 EUR ročne.

8. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu.

Článok VIII
SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a to výpoveďou Zmluvy.
3. Pred uplynutím dohodnutej alebo predĺženej doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený vypovedať Zmluvu, len ak nastane jeden z nižšie uvedených výpovedných dôvodov za podmienky, že Nájomca neodstráni alebo nenapraví porušenie Zmluvy napriek písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej Prenajímateľom, ktorá nebude kratšia ako štrnásť (14) dní:

    a. Nájomca užíva Predmet Nájmu 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. Na majetok Nájomcu bolo začaté konkurzné konanie v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii, príp. návrh na začatie konkurzného konania bol z dôvodu nedostatku majetku Nájomcu zamietnutý alebo sa spoločnosť Nájomcu ruší s likvidáciou.

4. Pred uplynutím dohodnutej alebo predĺženej doby nájmu je Nájomca oprávnený vypovedať Zmluvu pri splnení jedného z nasledujúcich výpovedných dôvodov a za podmienky, že Prenajímateľ neodstráni alebo nenapraví porušenie Zmluvy napriek písomnému upozorneniu zo strany Nájomcu ani po uplynutí lehoty na nápravu poskytnutej Nájomcom, ktorá nebude kratšia ako štrnásť (14) dní:

   a. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti podľa § 5 Zákona, najmä neodovzdá Predmet Nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a/alebo v tomto stave ho na svoje náklady neudržiava a/alebo nezabezpečuje riadne plnenie služieb spojených s nájmom;
   b. Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet Nájmu najal;
   c. Predmet Nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
   d. na majetok Prenajímateľa bolo začaté konkurzné konanie v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii, príp. návrh na začatie konkurzného konania bol z dôvodu nedostatku majetku Prenajímateľa zamietnutý alebo sa spoločnosť Prenajímateľa ruší s likvidáciou.

5. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej Strane. Výpoveď musí obsahovať výpovedný dôvod, na ktorý sa výpoveď vzťahuje. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej Strane.

6. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi vyprataný a vyčistený Predmet Nájmu v stave, v akom ho prevzal, pri zohľadnení bežného opotrebenia a starnutia pri zohľadnení stavebných a iných úprav realizovaných so súhlasom Prenajímateľa, v lehote najneskôr do tridsiatich (15) dní odo dňa skončenia doby nájmu. Predmet nájmu bude Prenajímateľovi odovzdaný prázdny, riadne vyčistený a so všetkými kľúčmi, otváracími kartami a obdobným príslušenstvom. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený odstrániť z Predmetu Nájmu všetky veci, ktoré sa v ňom budú po skončení nájmu nachádzať a to na náklady Nájomcu. Ak sa medzi takýmito vecami budú nachádzať veci, ktoré preukázateľne patria Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený ich na náklady Nájomcu uskladniť, pričom o mieste a spôsobe vyzdvihnutia týchto vecí bude Prenajímateľ Nájomcu informovať písomne.

Článok IX

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy, ako aj veci osobitne neupravené touto Zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

2. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

4. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v Zmluve, predovšetkým zmenu obchodného mena, adresy sídla, identifikačných údajov a pod. bez zbytočného odkladu. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.

5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo spomého nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody.

6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Zmluvné strany berú na vedomie a vyjadrujú svoj výslovný súhlas s tým, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a jej účinnosť je v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka podmienená zverejnením v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky

(www.crz.gov.sk). Prenajímateľ vyhlasuje, že si je vedomý práv a povinností, ako aj dôsledkov vyplývajúcich z povinného zverejnenia tejto Zmluvy.

7. Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch (4) exemplároch, dva (2) exempláre pre Ná jomcu a dva (2) exempláre pre Prenajímateľa.

8. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Prílohy tejto Zmluvy:
Príloha č. 1: Pôdorys predmetu nájmu

V Nemeckej, dňa 19.12.2019
.....

V Podbrezovej, dňa 20 DEC. 2019

Prenajímateľ:

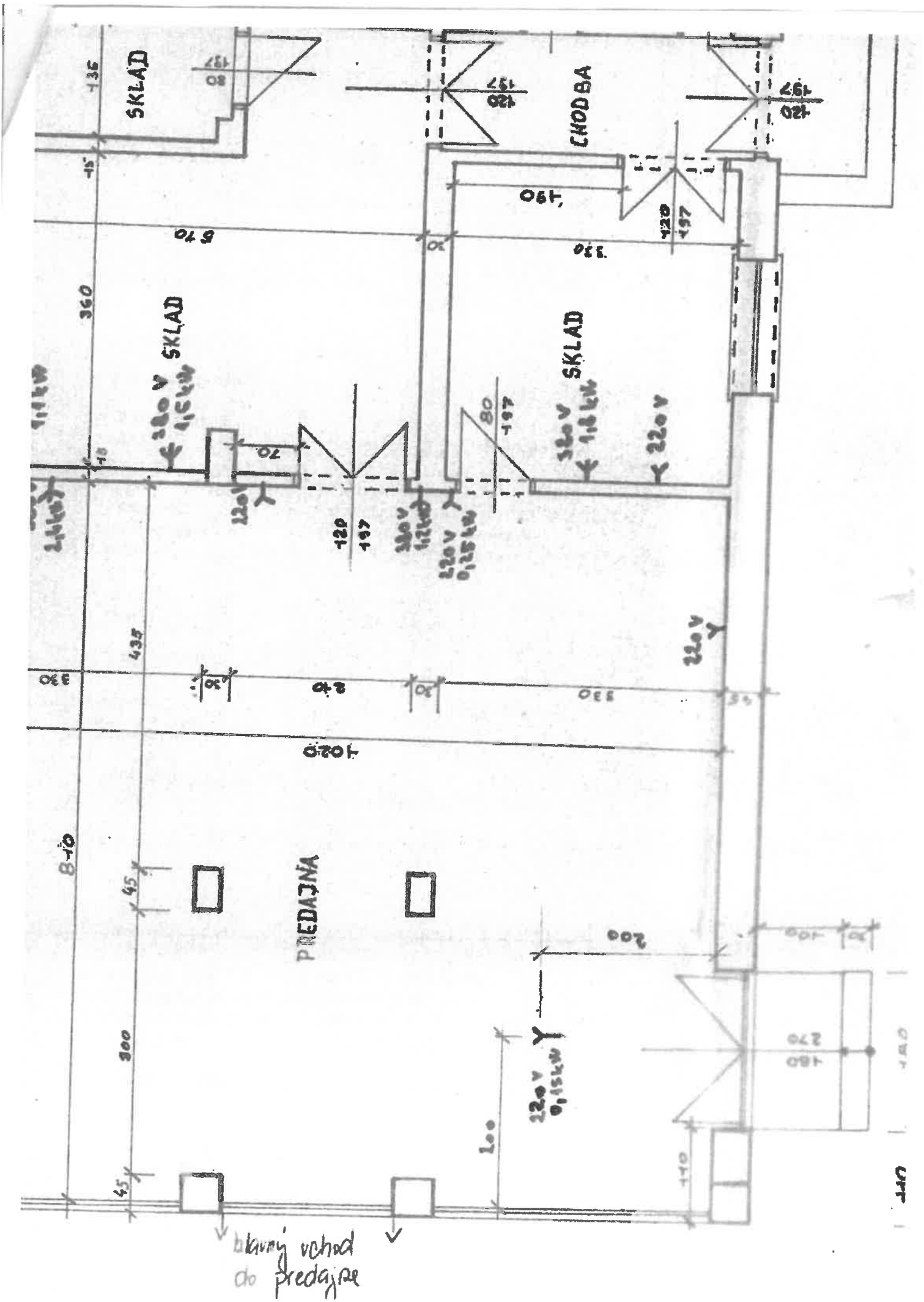
Branislav Čižmárik
Starosta obce

OBEC NEMECKÁ

Nájomca:

SK Catering, s.r.o.
Vratko Strmeň, konateľ

SK Catering
976 81 Podbrezová
IČO: SK2022000000


SKLAD
CHODBA
SKLAD
SKLAD
PREDAJNA
220 V
220 V
220 V
0,15 kW
220 V
0,25 kW
380 V
1,5 kW
380 V
1,8 kW
220 V
220 V
1020
8-10
360
435
300
200
100
270
180
110
UT
hlavný vchod
do predajne