

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Podľa zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov

uzavretá medzi

**Prenajíateľ :** **Obec Michalová**  
**Sídlom :** 976 57 Michalová, Trosky č. 1  
**IČO:** 00313599  
**DIČ:** 2020458770  
**Zastúpená:** Ing. Terézia Tisovčíková, starostka obce  
**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Brezno  
**číslo účtu v tvare IBAN:** SK685600000002001625001  
(ďalej len "Prenajíateľ")

**Nájomca :** **COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo**  
**Sídlo :** Námestie gen. M. R. Štefánika 44/52, 977 01 Brezno  
**Zastúpená:** Ing. Kolajová Eva – predsedníčka predstavenstva  
Mgr. Bukovská Janeta – členka predstavenstva  
**IČO:** 36009342  
**DIČ :** 2020464028  
**IČ DPH:** SK2020464028  
Zapísané v obchodnom registri pod č. vložka č. 231/S Rozhodnutím Okresného súdu v Banskej Bystrici  
**Bankové spojenie:** VÚB Banka, pobočka Brezno  
**číslo účtu v tvare IBAN:** SK09 0200 0000 0001 0041 3312  
(ďalej len "Nájomca")

### Článok I

#### Všeobecné ustanovenia

1. Obecné zastupiteľstvo obce Michalová Uznesením č. 35/2021 zo dňa 28.6.2022 schválilo podľa § 9 a ods.9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámer prenechať majetok obce do nájmu a to nebytové priestory o výmere 140m<sup>2</sup> nachádzajúce sa v objekte domu služieb v Michalovej, súpisné číslo 218 vedeného na LV 500, Obec Michalová, k.ú. Michalová na dobu neurčitú nájomcovi COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo, Nám. gen. M. R. Štefánika 44/52, 977 01 Brezno. Zároveň určuje cenu za prenájom 15Eur/m<sup>2</sup>/ ročne plus služby spojené s nájmom /
2. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajíateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom

predmetu nájmu špecifikovaného v čl. III tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

## Článok II Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytového priestoru v budove domu služieb, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Správou katastra v Brezne, obec Michalová, k.ú. Michalová, súpisné číslo 218 orientačné číslo 1, vedenej na LV č. 500, nachádzajúcej sa na parcele KN-C 780, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory, nachádzajúce sa v Predmete nájmu a to menovite miestnosti :

z predajne I. ....	70,26 m <sup>2</sup>
sklad I. ....	17,01 m <sup>2</sup>
sklad II. ....	3,49 m <sup>2</sup>
kancelárie ....	5 m <sup>2</sup>
chodby ....	5,40 m <sup>2</sup>
WC ....	1,28 m <sup>2</sup>
umyváreň ....	2,96 m <sup>2</sup>
miestnosť rozrábky.....	19,83 m <sup>2</sup>
kancelária ....	5,21 m <sup>2</sup>
chodba ....	5,40 m <sup>2</sup>
umyváreň ....	2,77 m <sup>2</sup>
WC ....	1,26 m <sup>2</sup>

---

Spolu: 139,87 m<sup>2</sup> = 140 m<sup>2</sup>

3. Nájomca bude prenajaté priestory v predmete nájmu nehnuteľnosť užívať na účely prevádzkovania predajne Potraviny -mix.

## Článok III Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje nájomcu, že predmet nájmu je bez právnych väd, nie je zaťažený právami tretích osôb a v plnom rozsahu bez obmedzení spôsobilý na sústavný a nerušený výkon podnikateľskej činnosti v súlade s právnymi predpismi na účel, na ktorý ich berie nájomca do nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu, stavu počtu odovzdaných kľúčov a iných skutočností, ak na ich zaznamenaní bude jedna zo zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. V prípade,

ak bude niektorú zo zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedenej zápisnice.

3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.
4. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba je oprávnená, v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto zmluve, alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia Nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
5. Poistenie vecí, ktoré do predmetu nájmu vniesol nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje nájomca.

#### **Článok IV**

##### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s účelom, s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám, alebo tí, ktorí sa v Predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť sám, resp. zabezpečiť ich odstránenie tretími osobami a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov v plnej výške.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
4. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.

#### **Článok V**

##### **Stavebné a iné úpravy**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

## **Článok VI**

### **Bezpečnostné opatrenia**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.

## **Článok VII**

### **Cena nájmu a platobné podmienky**

1. Obecné zastupiteľstvo obce Michalová Uznesením 35/2022 zo dňa 28.6.2022 schválilo cenu za prenájom predmetu nájmu a za služby s tým spojené nasledovne:
  - nájomné vo výške **15,- Eur/m<sup>2</sup>/rok** ( spolu za 140m<sup>2</sup> a rok 2100,- €)
  - záloha na dodávku tepla vo výške **13,- Eur/ m<sup>2</sup>/rok** ( spolu za 140m<sup>2</sup> a rok 1820,- €)Celková ročná výška nájmu spolu so zálohami na dodávku tepla činí výšku 3920,-Eur.
2. Nájomca je povinný každý mesiac uhradiť prenajímateľovi nájomné a zálohu na dodávku tepla podľa čl. VII bod 1. tejto zmluvy, a to vo výške **326,70,-Eur/mesačne** (slovom: Tristodvadsaťsedem eur).
3. Nájomné je splatné vopred mesačne, vždy do 15-teho dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájom podľa tejto zmluvy platí.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozdiel medzi zaplateným preddavkom (za dodávku tepla) a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia od 1.1. do 31.12. daného roka, vzájomne vysporiadajú na základe vyúčtovania týchto nákladov, po predložení fotokópie vyúčtovania nájomcovi. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľovi. Vyúčtovaný rozdiel v prípade nedoplatku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. V prípade vzniknutého preplatku je prenajímateľ povinný vzniknutý rozdiel uhradiť nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania, len v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať splatnú pohľadávku. Ak bude prenajímateľ evidovať voči nájomcovi splatné pohľadávky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi písomne oznámi.

5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za vykurovanie, dodávku vody a komunálne a drobné stavebné odpady na základe faktúry a rozhodnutia vystaveného prenajímateľom.
6. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa alebo zaplatenia do pokladne obce.
7. Nájom podľa tejto Zmluvy bude uhrádzaný bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Okamihom zaplatenia sa rozumie reálne pripísanie peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
8. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa nájomca uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej čiastky.

### **Článok VIII**

#### **Trvanie nájmu a jeho skončenie**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia.
2. Zmluvu je okrem prípadov upravených priamo zákonom a touto Zmluvou možné ukončiť nasledovne:
  - a) Dohodou Zmluvných strán
  - b) Výpoveďou, ktorejkoľvek zmluvnej strany s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Po ukončení Zmluvy je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi zápisnične nebytové priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.

### **Článok IX**

#### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.
3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu a musia byť očíslované inak sú neplatné.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

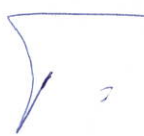
6. Zmluva je platná podpisom Zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

**Prílohy:**

1. Výpis uznesenia obecného zastupiteľstva č .35/2022

V Michalovej dňa: 30.12.2022

V Brezne dňa: 30.12.2022

  
\_\_\_\_\_

F

  
\_\_\_\_\_

COO  
BONDIA  
BRE

-1-