

## ZMLUVA

**o nájme nebytových priestorov a o odmene za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**

### Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Mesto Poltár**  
v zastúpení: Peter Sitor - primátor mesta  
Železničná 489/1, 987 01 Poltár  
IČO: 00316342  
Bankové spojenie: SK40 0200 0000 0000 2212 7352  
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **COOP Jednota Krupina, spotrebné družstvo**  
v zastúpení: Ing. Jozef Vahančík – predseda predstavenstva  
Ing. Pavel Kol' – člen predstavenstva  
Svätotrojičné námestie 22  
963 01 Krupina  
IČO:00169021, IČ DPH: 2020473950  
Bankové spojenie: SK74 0900 0000 0000 7163 6663  
(ďalej len „nájomca“)

### Čl. II Úvodné ustanovenie

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy v k. ú. Poltár so súpisným číslom 590/23 postavenej na parcele registra CKN 2273 (EKN č. 1073/2 a č.1074/3) vedenej na LV č.1.
2. Nájomca je obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel : Dr., vložka 80/S

### Čl. III Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor, ktorý pozostáva z prvého nadzemného podlažia celej budovy uvedenej v čl. II. bod 1., okrem schodišťa na druhé nadzemné podlažie.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov a príslušenstva je 408 m<sup>2</sup>, z toho je podlahová plocha:

a) - predajňa	204 m <sup>2</sup>	d) - WC	37 m <sup>2</sup>
b) - skladové priestory	109 m <sup>2</sup>	e) - chodba	40 m <sup>2</sup>
c) - kancelária	18 m <sup>2</sup>		
3. Súbor nebytových priestorov sa nájomcovi prenecháva na účel prevádzkovania obchodno-podnikateľskej činnosti - prevádzkovanie predajne potravín.

#### Čl. IV Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na **dobu určitú od 03.10.2023 do 02.10.2028** s opciou predĺženia na ďalších 5 rokov.
2. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi uplatnenie opcie najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.
3. Ak Nájomca nepodá vyššie uvedené oznámenie v stanovenom časovom intervale, prenajímateľ vyzve nájomcu najneskôr jeden mesiac pred skončením doby nájmu podľa tejto zmluvy, aby prejavil svoj záujem pokračovať v nájme. Pokiaľ sa nájomca ani k tejto výzve prenajímateľa nevyjadrí do 15 dní po jej obdržaní, márnym uplynutím tejto lehoty nájomca stratí právo na predĺženie doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

#### Čl. V Nájomné a úhrada za služby poskytnuté s nájmom nebytového priestoru

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške 14 400,00 € ročne v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Poltár.
3. Nájomné bude hradené v mesačných splátkach vo výške **1 200,00 €** prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy a je splatné 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v ods. 3, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného budú spoločne prehodnocovať a meniť v závislosti na raste inflácie.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré majú vplyv na výšku nájomného.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na médiá (plyn, vodné a stočné) bude znášať nájomca a prenajímateľ ich bude refundovať nájomcovi vždy po doručení faktúry od dodávateľa služieb podľa skutočnej spotreby. Nájomca ďalej znáša náklady za nájom plynomeru vo výške 50 % z tohto nájomného.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku elektrickej energie a platby za elektrickú energiu dohodne nájomca priamo s dodávateľom obchodnými zmluvami.
9. Náklady za služby uvedené v ods. 7 tohoto článku bude nájomca uhrádzať zálohovými mesačnými platbami vo výške **700,00 €** spolu s nájomným za nebytové priestory podľa ods. 3 tohto článku.
10. Prenajímateľ zabezpečí poistenie budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú. Nájomca sa bude podieľať na poistení budovy vo výške **30,00 €** ročne. Poistenie tovaru a ďalšieho majetku nachádzajúceho sa v objekte prenajatých nebytových priestorov hradí nájomca na základe samostatnej zmluvy, ktorú si uzavrie s poisťovňou.

#### Čl. VI Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet prenájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý ho bude v tomto stave na svoje náklady udržiavať. O prevzatí objektu bude spísaný samostatný záznam.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3. 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 takom prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
4. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
5. 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.
6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
7. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 8.
8. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje bežnú údržbu a prevádzka práce, napr. : vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien a výkladov, zasklievanie okien a výkladov, údržbu, výmeny a opravy roliet, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovačových tesnení.
9. Okrem prípadov uvedených v odseku 10 nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
10. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje, zavedenie klimatizácie, poplašné zariadenie.
11. Prenechať nebytový priestor do podnájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť prenajaté priestory z hľadiska protipožiarnej prevencie v súlade s platnými predpismi a viesť príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.

## Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby uvedenej v článku IV.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany z dôvodov uvedených v odsekoch 5 a 6.
5. 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,
  - c) nájomca prenechá nebytový priestor do prenájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
  - d) zle hospodári s prenajatým majetkom
6. 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 dojednané užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona
7. Výpovedná lehota je **jeden mesiac** a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
8. Každá strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať, a to i bez udania dôvodu v 3 mesačnej výpovednej lehote.

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

### **Čl. VIII** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať len na základe písomných, vzájomne odsúhlasených dodatkov.
2. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, že prenajímateľ ako vlastník predmetu nájmu bude chcieť odpredať nehnuteľnosť tvoriacu predmet nájmu, ponúkne príslušnú nehnuteľnosť ako prvému nájomcovi.
3. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá má platnosť originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.

V Poltári dňa .....

V Krupine dňa .....

.....  
Prenajímateľ:  
Mesto Poltár  
Peter Sitor, primátor mesta

.....  
Nájomca:  
COOP Jednota Krupina,  
spotrebné družstvo  
Ing. Jozef Vahančík, predseda predstavenstva  
Ing. Pavel Koľ, člen predstavenstva