

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená

podľa zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej aj len ako „**Zmluva**“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obec Veľká Čalomija
So sídlom: Veľká Čalomija 214
991 09 Veľká Čalomija
V zastúpení: Roman Pásztor, starosta obce
IČO: 00 319 619
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK85 0200 0000 0000 0082 3402

(ďalej aj len ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:

Obchodné meno: **ZU-MA Potraviny s.r.o.**
So sídlom: **Nemocničná 750/14**
990 01 Veľký Krtíš
IČO: 55836020
V mene spoločnosti koná: Peter Lacko
Bankové spojenie: ČSOB
IBAN: SK51 7500 0000 0040 3252 6099

(ďalej aj len ako „**Nájomca**“)

(„**Prenajímateľ**“ a „**Nájomca**“ ďalej spolu aj len ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I.

Všeobecné ustanovenia

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Veľká Čalomija, obec Veľká Čalomija, okres Veľký Krtíš, zapísanej v KN na LV č.361 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Veľkom Krtíši a to: budova súpisné číslo 166, parcelné číslo 259/11.
- Prenajímateľ je vlastníkom majetku uvedeného v bode 1. tohto článku, má právo nakladať s predmetným majetkom a je oprávnený uzatvárať zmluvy o nájme.

Článok II Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytového priestoru: je časť stavby Dom služieb č. s. 166 , uvedenej v bode 1. tohto článku, ktorá sa nachádza na vo Veľkej Čalomiji a to obchod, sklad, WC v celkovej výmere 61,70 m² (ďalej aj len ako „**Predmet nájmu**“).
2. Súčasná výmera prenajatých miestností je nasledovná:

Obchod	33,00 m ²
Sklad	24,20 m ²
WC	4,50 m ²

SPOLU **61,70m²**

Článok III Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu tak, ako je označený v čl. II tejto Zmluvy do nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú cenu nájmu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve a plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

Článok IV Účel nájmu

1. Nájomca bude nehnuteľnosť užívať na **účely prevádzkovania svojej podnikateľskej činnosti t. j. prevádzkovanie predajne potravín.**

Článok V Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje Nájomcu, že Predmet nájmu je z právneho a faktického hľadiska v čase podpisu tejto Zmluvy spôsobilý na sústavný a nerušený výkon podnikateľskej činnosti Nájomcu 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 nájmu. Odovzдание/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 (2) 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. Prenajímateľ na svoje náklady poisťuje budovu ako celok, pričom toto poistenie sa nevzťahuje na materiálové, a iné zásoby, zariadenia ani hotovosť, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu. Práve tak poistenie majetku Prenajímateľa sa nevzťahuje ani na škody, spôsobené výkonom činnosti Nájomcu. Nájomca s cieľom zabezpečenia majetkových hodnôt nachádzajúcich sa v Predmete nájmu je povinný v lehote 7 kalendárnych dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy uzatvoriť s poisťovňou poisťnú zmluvu s poisťným krytím minimálne vo výške 10 000,00 Eur a následne túto vo fotokópii predloží v lehote 3 kalendárnych dní odo dňa jej uzatvorenia Prenajímateľovi.
6. V prípade, že Nájomca v lehote stanovenej v bode 5 tohto článku neuzatvorí poisťnú zmluvu, resp. ak Nájomca takúto poisťnú zmluvu následne po jej uzatvorení zruší, považuje sa to za podstatné porušenie tejto Zmluvy a Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Nájomca je zároveň povinný zrušenie poisťnej zmluvy oznámiť Prenajímateľovi v lehote 1 kalendárny deň.
7. Poistenie vecí, ktoré do Predmetu nájmu vniesol Nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje Nájomca.

Článok VI

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 protipožiarňových predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením v plnom rozsahu.
6. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť Prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je Nájomca evidovaný, a to najneskôr do 30 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.

Článok VII

Odstúpenie od Zmluvy

1. Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ je oprávnený bez poskytnutia dodatočnej lehoty či predchádzajúceho upozornenia Nájomcu od Zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia Zmluvy, ktorým sa na účely tejto Zmluvy rozumie:
 - a) Ak Nájomca porušením svojej povinnosti stanovenej v čl. VI bod 4. tejto Zmluvy spôsobí Prenajímateľovi na jeho majetku značnú škodu .
 - b) Ak Nájomca po opakovanom upozornení zo strany Prenajímateľa svojím, jeho zamestnancov alebo tretích osôb ktoré sú v Predmete nájmu s vedomím Nájomcu komisiívnym alebo omisiívnym konaním spôsobuje na majetku Prenajímateľa škodu.
 - c) Ak je Nájomca v omeškaní s riadnym zaplatením nájomného v zmysle čl. X bod 4. tejto Zmluvy viac ako 1 mesiac.
2. Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Nájomca je oprávnený bez poskytnutia dodatočnej lehoty či predchádzajúceho upozornenia Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia Zmluvy, ktorým sa na účely tejto Zmluvy rozumie:
 - a) Ak Prenajímateľ ani po predchádzajúcom upozornení a uplynutí primeranej dodatočnej lehoty nezabezpečí stav Predmetu nájmu, tak aby bol spôsobilý na nerušený výkon činnosti Nájomcu v zmysle účelu pre ktorý Nájomca uzatvoril túto Zmluvu.

3. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu a musí v ňom byť uvedený dôvod pre ktorý dotknutá strana odstupuje od Zmluvy, v opačnom prípade sa na také odstúpenie od Zmluvy nebude prihliadať.

Článok VIII

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.
4. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas na vykonanie všetkých takých stavebných úprav a prác, ktoré sú nevyhnutné pre zabezpečenie prevádzky jeho podnikateľskej činnosti v zmysle účelu tejto Zmluvy podľa požiadaviek Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a iných všeobecne záväzných právnych predpisov v Predmete nájmu podľa prevádzkových potrieb Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že pri ukončení Nájmu nebude žiadať od Prenajímateľa úhradu nákladov, súvisiacich so stavebnými úpravami a prácami na Predmete nájmu.

Článok IX

Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными 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 X

Cena nájmu a úhrada za služby spojené s nájmom, platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za Predmet nájmu: vo výške 628 ,-Eur/ročne na obdobie stanovené v čl. XI tejto Zmluvy.

Spôsob využitia:	Podl.plocha v m ²	Ročná sadzba za m ² v €	Ročná úhrada v €
------------------	---------------------------------	---------------------------------------	---------------------

Obchod	33	14,00	462,00
Sklad tovaru	24,20	5,00	121,00
WC	4,5	10,00	45,00
Spolu	61,70		628,00

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním priestorov, a to za dodávku **vody** raz ročne v mesiaci december na základe faktúry podľa vyúčtovania .
3. **Celková cena za nájom spolu so všetkými úhradami uvedenými v tomto čl. tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi je vo výške 628,00 Eur/ročne (slovom: Šesťstodvadsaťosem Eur), mesačne v alikvotnej čiastke 52,33 v mesiaci január-november a v mesiaci december 52,37eur.**

3.1 Celková cena za nájom podľa čl. X bod 3. tejto Zmluvy je splatná mesačne, splatné vždy do 5-teho dňa mesiaca,

4. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami v zmysle čl. X tejto Zmluvy, zaväzuje sa Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej sumy.
5. Nájomca berie na vedomie, že dojednané nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude Prenajímateľ každoročne upravovať v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci, a to, jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry Nájomcu, ktoré bude obsahovať výpočet upravenej výšky nájomného vrátane kópie informácie Štatistického úradu SR o miere inflácie.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry budúceho nájomcu upraviť výšku mesačných záloh podľa vyúčtovania za predchádzajúci rok.
7. Údržbu a opravy, upratovanie, telefónne/internetové pripojenie a ostatné poplatky si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.

Článok XI

Trvanie nájmu a jeho zánik

1. Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, a to odo dňa účinnosti Zmluvy od 15.1.2024 na obdobie 5 rokov.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné opätovne predĺžiť, ak o to písomne najneskôr v lehote 1 kalendárny mesiac pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode 1 tohto článku požiadajú Nájomca Prenajímateľa, pričom Prenajímateľ v takom prípade prehodnotí kvalitu nájomného vzťahu a na základe vyhodnotenia spokojnosti písomne oznámi Nájomcovi najneskôr do uplynutia dohodnutej doby nájmu v bode 1 tohto článku, či s pokračovaním Nájomnej zmluvy na obdobie ďalších 5§ rokov súhlasí, alebo nesúhlasí.

3. Nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v bode 1 tohto článku a okrem prípadov upravených priamo zákonom a touto Zmluvou môže byť ukončený:
 - a) dohodou Zmluvných strán
 - b) výpoveďou, ktorejkoľvek Zmluvnej strany s výpovednou lehotou 3 mesiace.
4. Výpoveď sa doručuje písomne do vlastných rúk, inak je výpoveď neplatná.
5. Po ukončení Zmluvy je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave prevádzkyschopnom na obvyklé užívanie s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.

Článok XII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na 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 by niektoré ustanovenie Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, alebo sčasti neplatným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy, vrátane vymáhateľnosti záväzkov Zmluvných strán. Zmluvné strany sú na písomné vyzvanie druhou Zmluvnou stranou povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením formou dodatku k Zmluve, ktorého obsah bude v najvyššej možnej miere zodpovedať obsahu pôvodného ustanovenia a zároveň bude zodpovedať účelu Zmluvy, ktorý Zmluvné strane sledovali v čase jej uzavretia.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto Zmluvy je možné len písomnou formou za súhlasu oboch Zmluvných strán očíslovanými dodatkami k tejto Zmluve.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch **(2)** rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo Zmluvných strán.
6. Táto Zmluva nadobudne účinnosť vzhľadom na právne postavenie Prenajímateľa (obec) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa ako povinnej osoby (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení v spojení s § 5a ods. 6 a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení). Zmluvné strany so zverejnením Zmluvy podľa predchádzajúcej vety súhlasia.
7. Pred podpisom tejto Zmluvy si ju Zmluvné strany riadne prečítali, celému obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia a na znak svojej vôle byť viazaní touto Zmluvou ju vlastnoručne podpísali.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto Zmluvou sú slobodné, vážne, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a Zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V obci Veľká Čalomija dňa

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu

Obec Veľká Čalomija
starosta obce

a

Peter Lacko