

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ : Obchodné meno: Obec Šútovo
Sídlo : ul. Fatranská 88/9, 038 54 Šútovo
Štatutárny orgán: Ľubomír Maďari, starosta obce
IČO : 00316946
Bank. Spojenie : VÚB Martin, a.s., pobočka Martin
Iban : SK78020000000000 17325362
(ďalej len prenájomca) na jednej strane

a

Nájomca : Obchodné meno : BIOMAMKA s.r.o.
Miesto podnikania : Valentína Beniaka 330/64, Chynorany, 956 33
Štatutárny orgán : Ing. Patrícia Bučková
IČO : 55520472
DIČ : 21220 16094
IČDPH : SK2122016094

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom viacúčelovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Šútovo, v k. území Šútovo, súp.č.36/32 zapísanej Správou katastra v Martine na LV č. 632 ako budova na pozemku parc. č.139. V prenajatej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 100,6 m², ktorá tvorí súčet podlahových plôch prenajatých nebytových priestorov v nehnuteľnosti.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívaniaschopné a môžu slúžiť účelu nájmu.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1, bude nájomcom využívaný skladové účely
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou a prípojkou plynu.

Článok II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 2 (dva) roky, t.j. od 01.04.2025 do 31.03.2027
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu začal užívať. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu protokol.

Článok III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 2 400,00 € na jeden rok. Úhrady budú realizované polročne a to:
- rok 2025 prvá splátka 600,00 € bude uhradená do 30. apríla a druhá splátka 1 200,00 € bude

uhradená k 31. júlu toho roku.

- rok 2026 prvá splátka 1 200,00 € bude uhradená do 31. januára a druhá splátka 1 200,00 € bude uhradená k 31. júlu toho roku.
- rok 2027 prvá splátka 600,00 € bude uhradená do 31. januára 2027 toho roka.

2. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného sú prenajímateľa oprávnení účtovať úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu vecí bude zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR.

Článok IV.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie , plynu, vodné a stočné, a telefón nie je zahrnutá v nájomnom a bude uhrádzaná osobitne, na základe faktúr vystavených dodávateľom týchto médií priamo nájomcovi. Nájomca vykoná úhradu týchto faktúr priamo dodávateľom médií.
2. Nájomca sa zaväzuje, že raz ročne vytiahne žumpu, do ktorej je napojené sociálne zariadenia.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať 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 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 nebytových priestorov 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 vynaloží 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 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 nájmu, alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.

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 vyhl. Bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochranu zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku 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 zák. 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, poštou sa pokladajú i keď bude táto zásielka prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa: Obec Šútovo, Fatranská 88/9, 038 54 Šútovo a za nájomcu: Ing. Daniel Volna, Fatranská 85/1, 038 54 Šútovo.

12. Nájomca je povinný zabezpečovať 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 podnájmu 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 týkajúcej 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 prenajímateľov na účely ich kontroly.

16. Predmet nájmu je vybavený telefónnou linkou. Účty za využívanie telefónnej siete uhrádza priamo nájomca ich poskytovateľovi. Nájomca je oprávnený nechať zaviesť do objektu na vlastné náklady ďalšie telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, počítačovú sieť, ak aj zariadenie potrebné na zabezpečenie možnosti bezhotovostných úhrad pre zákazníkov nájomcu.

17. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy sociálnych zariadení a úpravy spočívajúce v inštalácii klimatizácie.

18. 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.

19. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, alarm a pod.)

20. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú i nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť s Obecným úradom Šútovo. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.

21. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) Písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) Výpoveďou prenájomcu podľa § 9 ods. 2 zák.č.116/1990 Zb.
 - c) Výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods.3 zák.č. 116/1990 Zb.
 - d) Jednostranným odstúpením od zmluvy prenájomcom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) Jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za služby s nájmom spojené.
 - b) Trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 30 dní od písomného upozornenia , po zistení nižšie uvedených skutočností , ak:
 - a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenájomcu užívať iná osoba ako nájomca
 - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenájomcu akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenájomcu nebytové priestory najneskôr 10. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenájomcom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice, nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,06 % mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenájomcu, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenájomca pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenájomca súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
6. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III., bod 3 tejto zmluvy, je prenájomca povinný do 5 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného. V prípade, že prenájomca má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenájomca oprávnený využiť práva

prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák. / záložné právo k nehnuteľným veciam, ktoré sú na prenájatej veci./

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa dohodli na písomnej forme písomného dodatku.
2. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu v súlade s čl. II., bod 2, je oprávnený spísať za prenajímateľa Obec Šútovo, Fatranská 88/9, 038 54 Šútovo, ktorý bez zbytočného odkladu odovzdá kópiu nájomcovi.
3. Predchádzajúci súhlas obce podľa § 3 zák. č. 116/1990 Zb. je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Prílohy: 1. Výpis z obchodného registra nájomcu

2. List vlastníctva č. 632

V Šútove dňa: 28.03.2025

Prenajímateľ:

Nájomca: