

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 0109/2012

Článok I.

ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ:

Ďalej v texte len „prenajímateľ“

OBEC NIŽNÁ SLANÁ
Adresa : Námestie SNP 54, 049 23 Nižná Slaná
IČO: 00328596
DIČ: 2020961492
IČDPH:
Bankové spojenie: VÚB a.s. Rožňava
Číslo účtu: 25628582/0200
Zápis v Obchodnom registri:
Oddiel:
Kontaktná osoba: Ing. Ján Vieloha, starosta obce

a

M+M Potraviny s.r.o. +421 911 608 860
Adresa : Trieda KVP č. 4, 040 23 Košice
IČO: 36 203 114
DIČ: 20 200 532 44
IČDPH: SK 20 200 532 44
Bankové spojenie: SLSP a.s.; pobočka Košice
Číslo účtu: 044 314 4660 / 0900
Zápis v Obchodnom registri: Okresný súd Košice I
Oddiel: Sro, vložka č. 12108V

Ďalej v texte len „nájomca“

Článok II.

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v katastri obce Nižná Slaná, Námestie SNP č.105 , p. č. 640 v Nižnej Slanej zapísané na LV 504, k. ú.: Nižná Slaná, ktoré sú výlučným vlastníctvom prenajímateľa
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania ihneď po podpísaní zmluvy o nájme. Popri predmete nájmu, je nájomca oprávnený len v nevyhnutnom rozsahu (nakladanie a vykladanie tovaru a pod.) využívať príľahlý pozemok. Využívaním pozemku a komunikačných plôch však nesmie nad primeranú mieru rušiť ostatných nájomcov prenajímateľa, resp. iné tretie osoby, napr. dlhodobým parkovaním vozidiel, uložením materiálu mimo predmet nájmu a pod.



Článok III. ÚČEL NÁJMU

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II. za účelom vykonávania **prevádzkovania predajne potravín mix, mäsa a mäsových výrobkov, ovocia a zeleniny, drogérie a nepotravinového tovaru.**

Článok IV. DOBA NÁJMU

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Pre vylúčenie pochybností platí, že napriek záväzku prenajímateľa, nájomca preberá za dohodnutú odplatu predmet nájmu už v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy.

Článok V. NÁJOMNÉ

1. Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli na výške nájomného takto:
a) Predmet nájmu 162,70 m² x 25,812 €/m²/rok= 4199,61€/ročne
(4199,61 :12, = 349,967 €/ mesačne)
2. Nájomca bude platiť nájom jeden krát mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vo výške **349,96 €** so splatnosťou vždy do 15-tich dní odo dňa doručenia faktúry.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na iný vopred dohodnutý účet prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu..
4. V prípade, že sa nájomca dostane s úhradou nájomného /jeho časti/ alebo s akoukoľvek inou úhradou / napr. režijné náklady/ vyplývajúcou z tejto zmluvy do omeškania, je prenajímateľ oprávnený **písomne** vyzvať nájomcu na zaplatenie dlžnej sumy ako aj na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy až do úplného zaplatenia predmetnej dlžnej sumy.

Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v uvedenom stave má záujem ho prevziať do užívania na dohodnutý účel uvedený v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám.
3. Nájomca je povinný hradiť sám a na vlastný účet náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Nájomca zabezpečuje v priestoroch, prenajatých touto zmluvou na svoje náklady aj všetky opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktoré sú definované stavebným zákonom 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, § 139b odst. 15 písm. (a – e), ktoré nespádajú pod technické zhodnotenie stavby a tieto sa stávajú súčasťou priestorov a budovy aj v prípade ukončenia nájmu t. j.. vrátane prevedených udržiavacích a rekonštrukčných prác.“ Výdavky na tieto opravy sú súčasťou nákladov nájomcu.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo

- obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
 6. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s vopred daným písomným súhlasom prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
 8. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na odsúhlasené zmeny predmetu nájmu vykonané v súlade s touto zmluvou.
 9. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.
 10. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, registrácie pre účely DPH, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
 11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po písomnej výzve prenajímateľa. Práva a povinnosti týkajúce sa požiarnej ochrany sú spracované v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
 12. Poistenie vnútorného vybavenia a iného hnutel'ného majetku, ktorý umiestni v predmete nájmu si zabezpečí nájomca sám.
 13. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) po predchádzajúcom písomnom upozornení a uvedení presného termínu na jeho požiadanie umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržania zmluvných podmienok. Pokiaľ nájomca neposkytne súčinnosť pri vykonaní kontroly dodržiavania podmienok nájmu, hoci mu bol termín kontroly oznámený vopred, má prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu aj bez účasti nájomcu resp. aj proti jeho vôli. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vstupovať do predmetu nájmu kedykoľvek, ak má dôvodné podozrenie, že na predmete nájmu hrozí vznik škody a to za účelom preverenia si tohto stavu, a za účelom prijatia rozhodnutí na jej predchádzanie či minimalizácie, resp. jej odstránenia.
 14. Nájomca sa zaväzuje nepreťažovať el. rozvody nadmerným pripájaním el. zariadení, inak sám znáša náklady na opravu resp. obnovu dodávok el. energie do predmetu nájmu prerušenej v dôsledku prekročenia maximálneho zaťaženia el. rozvodov.
 15. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní predmetu nájmu bude rešpektovať nočný kl'ud, ako aj s ohľadom na charakter užívania susediacich priestorov, nebude tretie osoby rušiť nad mieru primeranú pomerom. S ohľadom na uvedené, sa nájomca zaväzuje zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval tretie osoby alebo čím by vážne ohrozoval výkon ich práv, najmä nesmie obťažovať tretie osoby hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom,.

Článok VII. VYPRATANIE PREDMETU NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu bez vedomia nájomcu, resp. aj proti jeho vôli, ak:
 - a. nájomca je v omeškaní s plnením podľa tejto zmluvy (najmä s úhradou nájomného alebo režijných nákladov) viac ako 60 pracovných dní, alebo
 - b. ak sa nájomný pomer založený touto zmluvou skončil a nájomca predmet nájmu neuvolnil ani v nasledujúci deň po ukončení nájmu
2. Zmluvné strany sa dohodli, že s výnimkou podľa prípadu uvedeného v ods. 1 písm. b) , prenajíateľ oznámi nájomcovi termín vypratania najneskôr 15 pracovných dní vopred. Táto povinnosť sa považuje za splnenú aj vtedy, ak oznámenie o termíne a dôvodoch vypratania bude vylepené na vstupe do predmetu nájmu aspoň 24 hodín pred plánovaným termínom vypratania.
3. Zápis z vypratávania vyhotovuje prenajíateľ samostatne tak, aby bol nájomcovi k dispozícii na požiadanie najneskôr do 48 hodín od skončenia vypratania.
4. Prenajíateľ podľa vlastného uváženia môže vždy namiesto vypratania predmetu nájmu vymeniť iba zámky na vstupe do predmetu nájmu, čím tak nájomcovi znemožní samovoľný vstup do predmetu nájmu ale všetky veci prenajíateľ ponechá v predmete nájmu (s výnimkou vecí, ktoré by mohli v dôsledku ich ponechania v predmete nájmu spôsobiť škodu na majetku alebo zdraví tretích osôb (napr. nezabezpečené horľaviny, výbušniny, živé zvieratá a pod.)). Pre tento prípad sa vyššie uvedené zmluvné podmienky vypratania použijú primerane.

Článok VIII. OSOBITNÉ DOJEDNANIE

1. Zmluvné strany si dohodli zloženie ďalej určenej sumy (tzv. budúce nájomné) nájomcom, vo výške **15 000,- €**. Uvedenú sumu bude nájomca splácať v pravidelných splátkach a to v sume **1000,- € mesačne**, až kým hodnota ním zloženej sumy nedosiahne stanovenú výšku. Po dosiahnutí stanovenej hodnoty (15000,- €) sa nájomcovi začne započítavať nájomné z tejto sumy až do jej vyčerpania. Po vyčerpaní sumy 15000,- € (titulom započítania na určené nájomné) nájomca znova začne vyplácať už len stanovené mesačné nájomné prenajíateľovi.
2. Uvedená suma zabezpečuje pohľadávky prenajíateľa voči nájomcovi z titulu splatného nájomného určeného touto zmluvou.
3. Po ukončení nájmu je prenajíateľ povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 45 kalendárnych dní od skončenia nájmu, poukázať späť nájomcovi nespotrebované (budúce) nájomne vyplácané v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy. V prípade omeškania vyplatenia výšky nespotrebovaného (budúceho) nájomného je nájomca oprávnený za každý deň omeškania úhrady účtovať prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy až do úplného zaplatenia predmetnej dlžnej sumy.

Článok IX. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom môže skončiť dohodou účastníkov alebo výpoveďou zo strany prenajíateľa ako aj zo strany nájomcu z akéhokolvek dôvodu, resp. aj bez uvedenia dôvodu s **3-mesačnou výpovednou lehotou**, ak nie je ďalej uvedené inak. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej

strane. Výpoveď sa v zmysle dohody strán považuje za doručení okamihom jej prijatia druhou stranou, okamihom bezdôvodného odopretia jej prijatia, resp. dňom, kedy sa zásielka vrátila späť odosielateľovi ako nedoručená. Rozhodujúci pre doručenie je ten okamih, ktorý nastal najskôr.

2. Nájom zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom nájomcu,
- c) uplynutím doby nájmu

V prípade, že nájomca v lehote 90 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu oznámi prenajímateľovi, že má záujem v pokračovaní nájomného vzťahu, má prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ môže dať okamžitú výpoveď, (t.j. v zmysle dohody strán sa tým rozumie výpoveď s účinkami k poslednému dňu mesiaca v ktorom bola okamžitá výpoveď nájomcovi doručená) :

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca viac ako 30 pracovných dní mešká s úhradou nájomného a režijných nákladov,
- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok v priestoroch prenajímateľa,
- d) nájomca prenecháva predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca môže okamžite vypovedať zmluvu (t.j. v zmysle dohody strán sa tým rozumie výpoveď s účinkami k poslednému dňu kalendárneho mesiaca v ktorom bola okamžitá výpoveď doručená) prenajímateľovi, ak:

- a) prenajímateľ opakovane napriek písomnej výzve nájomcu hrubo porušuje svoje povinnosti podľa zmluvy,
- b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie.

Článok X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v dvoch exemplároch, po 1 exempláre pre každého účastníka.
2. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami príslušných právnych predpisov, najmä Občianskeho zákonníka upravujúcom nájomnú zmluvu.
3. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Účastníci zmluvy sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli. Na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.11.2012 (prvý deň nájmu). Avšak aj pokiaľ predmet nájmu nájomca preberie ešte pred 01.11.2012, budú zmluvné strany už svoje práva a povinnosti riešiť podľa ustanovení tejto zmluvy.

V Nižnej Slanej, dňa 26.10.2012

V Košiciach, dňa 26.10.2012

Prenajímateľ

Nájomca

Príloha č. 1 k zmluve o nájme uzavretej dňa 26.10.2012

Ochranu majetku vlastného a prenajatého si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca na prenajatej ploche zodpovedá za ochranu pred požiarmi v plnom rozsahu v zmysle § 6 ods. (2) zákona NR SR č. 314/2001 Z. z.. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať ochranu pred požiarmi na prenajatej ploche v zmysle povinností právnických osôb a podnikajúcich fyzických osôb zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, hlavne v zmysle paragrafov 4, 5, 6, 7, 8 a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a plniť ďalšie povinnosti, vyplývajúce z tohto zákona a všeobecne záväzných právnych predpisov, vydaných v jeho medziach a odstraňovať zistené nedostatky.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať vnútro organizačné nariadenia prenajímateľa, týkajúce sa ochrany pred požiarmi a požiarnej prevencie a bude dbať aby:

1. Nezatarasoval únikové východy a komunikačné priestory ako aj vecné prostriedky na zdolávanie požiarov (hasiace prístroje, hydranty, hl. uzávery plynu, vody a hl. vypínač el. energie) a nesťažoval prístup k nim
2. Nezhromažďoval horľavý odpad v prenajatých priestoroch a okolí
3. Využíval iba zmluvne dohodnuté priestory
4. Nezasahoval do elektrickej protipožiarnej inštalácie
5. Uskladňoval tovar a materiály tak, aby nezadal možnosť vzniku požiaru
6. Okamžite odstraňoval možné príčiny vzniku požiaru, prípadne preukázateľne oznámil túto skutočnosť majiteľovi objektu

Osobitné dojednania:

- Nájomca sprístupní prenajaté priestory za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy o prenájme a tejto prílohy, pravidelnej údržby, odborných prehliadok, kontrol a odstránení zistených alebo nahlásených závad,
- Nájomca uhradí škody, sankcie a náklady vzniknuté porušením predpisov o ochrane pred požiarmi, prípadne z dôvodu nedodržania zmluvných podmienok.

V zmysle ust. § 18 zák. č. 124/2006 Z.z. o BOZP nájomca zabezpečuje podmienky BOZP na prenajatej parkovacej ploche v plnom rozsahu.

V prípade zistenia nedostatkov v oblasti protipožiarnej ochrany je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť aj výkon štátneho požiarneho dozoru v prenajatých priestoroch.

V Nižnej Slanej dňa

V Košiciach, dňa 6.11.2012

Prenajímateľ

Nájomca