

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o prenájme nebytových priestorov zo dňa **25.11.2022** uzavretá v zmysle Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o prenájme nebytových priestorov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ : **Obec Cernina,**
zastúpená **Ing. Helenou Madzinovou**, starostkou obce
IČO : **00330388**
DIČ : **2020808559**
Bankové spojenie : **VÚB, a.s., pobočka Svidník**
číslo účtu IBAN : **SK35 0200 0000 0000 2422 3612**

Nájomca : **Anna Bialoboková, POTRAVINY, Cernina 26**
Miesto podnikania: **Bardejov – Bardejovská Nová Ves,**
Ul. Giraltovská 3
IČO : 33691339
DIČ DPH : SK1020705323
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Bardejov
číslo účtu IBAN: SK85 0900 0000 0000 8514 2357

sa dňa **25.11.202** dohodli na uzavretí tejto zmluvy :

1. Prenajíateľ sa dňa 25.10.2022 stal výlučným vlastníkom prízemnia Nákupného strediska Cernina č.s. 26, ktoré je postavené na novovytvorenej parcele č. KN 4/1 a vedená na LV č. 1 katastrálne územie Cernina.
2. Nájomca je súkromnou podnikateľkou, s miestom podnikania Bardejov – Bardejovská Nová Ves, Ul. Giraltovská 3.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré budú slúžiť pre podnikateľskú činnosť: predaj potravín, drogistického tovaru, ovocia, zeleniny a mäsových výrobkov. Priestory pozostávajú z predajných priestorov, kuchyne a ostatných priestorov (sklady, WC s umyvárňou, chodby) nachádzajúcich sa na prízemí tejto budovy.

Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je **110 m2**, oho podlahová plocha: **a/ predajné priestory vo výmere.....65 m2**
b/ skladovacie priestory.....45 m2

Chodby a WC sú chápané ako nevyhnutné priestory pre podnikateľskú činnosť a nie je za nich účtovaný poplatok.

2. Prenajíateľ umožní prístup na dvor ku kucky nádobám komunálneho odpadu a k nádobám na separovaný zber chodbou predným vchodom do budovy.

Článok III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 1.12.2022 na dobu neurčitú.

Článok IV. Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov (ďalej len „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 100 € mesačne. V tomto nájomnom nie sú zahrnuté náklady spojené s vykurovaním a spotrebou elektrickej energie.
3. Za služby spojené s vývozom smetí platí nájomca 30 € ročne.
4. Nájomné sa platí mesačne na účet prenajímateľa a je splatné vždy do 15. dňa v mesiaci za mesiac predchádzajúci.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a za služby spojené s vývozom smetí v stanovenej lehote je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 2% aj za každý začatý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a poplatku za služby spojené s vývozom smetí, ak je to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením obce.
7. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca februára každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s vývozom smetí v predchádzajúcom roku.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (Inšpektorát bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a podobne) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Článok VI.

1. 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.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v dome.
2. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestoroch v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv (s poukázaním na článok V. bod 2).
3. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu uvedenom v odseku 5.
4. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytových priestorov, nátery okien a dverí, zasklievanie okien, údržbu, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytových priestorov, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovacích tesnení zariadení.

5. Okrem prípadov uvedených v odseku 5 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.

6. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zaviesť klimatizáciu, poplašné zariadenie a pod. za predpokladu, že pred zahájením týchto drobných úprav tieto okolností písomne oznámi prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie prenajatého priestoru, chodby a chodníka pri mimoriadnom znečistení, dodržiavať predpisy o bezpečnosti pri práci a protipožiarne predpisy.

8. Nájomca nesmie prenajať nebytové priestory uvedené v tejto nájomnej zmluve tretím osobám.

9. Odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke po jednom kľúči od prenajatého priestoru na umožnenie nevyhnutného vstupu z dôvodu bezpečnosti pre prípad havárie, požiaru a živelnej pohromy.

10. V prípade nevyhnutného vstupu, pre ktorý sa považuje požiar, resp. iná živelná pohroma je zástupca prenajímateľa oprávnený vstúpiť do priestorov nájomcu len v spoločnosti ďalších minimálne dvoch osôb (svedkov). O takomto vstupe bude zrealizovaný samostatný zápis.

11. Nájomca je povinný pre pevný odpad a obaly použiť kontajner prenajímateľa nachádzajúci sa v priestoroch prenajímateľa (na dvore prenajímateľa).

12. Poistenie prenajatých priestorov a vlastný majetok si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

13. V prípade vzniku škody na prenajatých priestoroch, na ktoré nebude uzavretá poisťovná zmluva, nájomca musí uhradiť vzniknutú škodu v plnej výške.

14. Nájomca je povinný si sám a na vlastné náklady zabezpečiť vývoz žumpy nachádzajúcej sa pri nákupnom stredisku, ktorú užíva spolu s prenajatými priestormi.

15. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby spojené s vývozom smetí, a to na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., pobočka Svidník, číslo účtu IBAN: SK35 0200 0000 0000 2422 3612 alebo v hotovosti na príjmový doklad do pokladne prenajímateľa.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

2. Ukončenie nájmu môže skončiť aj dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, kde v dohode musí byť uvedený dátum – deň skončenia nájmu.

3. **Prenajímateľ** môže okamžite 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 alebo úhrady za služby,

- c/ nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e/ nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

4. **Nájomca** môže okamžite vypovedať zmluvu o nájme, ak:

- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b/ nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na užívanie,

5. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

6. Po skončení nájmu odovzdať prenajaté priestory písomnou formou (formou protokolu) v pôvodnom stave alebo s úpravami, na ktoré bol nájomcovi udelený súhlas prenajímateľom.

Článok VIII. Záverečné ustanovenie

1. Ceny nájmu na ďalšie roky sa budú upravovať len v prípade, ak si prenajaté priestory budú vyžadovať preukázateľné finančné náklady.

2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 1.12.2022.

3. Táto zmluva je napísaná v 2 vyhotoveniach, z ktorých po podpise každá zmluvná strana si ponechá 2 vyhotovenia.

V Cernine dňa 25. novembra 2022

.....
Obec Cernina
zast. Ing. Helenou Madzinovou
prenajímateľ

.....
Anna Bialoboková
nájomca