

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 1/2024**

uzatvorená podľa zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Stredné Plachtince

Sídlo: Stredné Plachtince 110,99124

IČO: 00319571

Zastúpená : **Lubo Mackov** , starostom obce

bankové spojenie: Prima banka,a.s.

č.ú.:IBAN SK 41 5600 0000 0060 4793 8001

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: TEMAGRUP Pavel Terek

Sídlo: Stredné Plachtince 99,99124

IČO: 46382402

DIČ: SK1031660553

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

IBAN : SK74 0900 0000 0051 6498 9487

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia a predmet nájmu.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti budovy Obecného úradu Stredné Plachtince č.110, v zastavanom území obce, t. z. v intraviláne, súpisné číslo: 110, ktorý je postavený na pozemku par. KN-C č.404/2 , zapísaný na LV č. 467, okres Veľký Krtíš, obec a k.ú. Stredné Plachtince , evidovaného na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore,
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenajímať priestory, bližšie špecifikované v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy.

Článok II.

Špecifikácia predmetu nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok ďalej dohodnutých v tejto nájomnej zmluve prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor - časti budovy Obecného úradu Stredné Plachtince č.110 konkrétne priestory na prízemí budovy o celkovej výmere 64 m² podlahovej plochy situovaných v zastavanom území obce, t. z. v intraviláne, súpisné číslo: 110, ktorý je postavený na pozemku par. KN-C č.404/2 , zapísaný na LV č. 467, okres Veľký Krtíš, obec a k.ú. Stredné Plachtince , evidovaného na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore. Predmetom nájmu sú miestnosti ako Predajňa potravín o výmere 46 m² a sklad „zadný“ o výmere 18m². Chodba a sklad č. 1 budú slúžiť nájomcovi len ako prechod k predmetu nájmu ,nie na miesto podnikania.

Článok III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom v súlade so stavebným určením podľa stavebného zákona.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu s účinnosťou od 1.2.2024. na dobu neurčitú.

Článok V.

Úhrada za nájom a za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu.

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na cene nájomného za užívanie predmetu nájmu kde v cene nájmu je zahrnuté plnenie nájmu za vykurovanie a vodné stočné v zmysle čl. I., bod 1 počas doby nájmu **v sume 80,-Eur mesačne, slovom : osemdesiat eur mesačne.**
2. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne úhrady za energie na základe odpočtu podružného elektromera v mesačných platbách vždy podľa mesačnej spotreby, ktorá sa vyúčtuje vždy k poslednému dňu v kalendárnom mesiaci vo výške –podľa vyúčtovacej faktúry od dodávateľa elektrickej energie, ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať na základe faktúry prenajímateľa odoslanej nájomcovi vždy najneskôr do 15-teho dňa za predchádzajúci kalendárny mesiac na účet prenajímateľa. Pre včasnosť úhrad je rozhodujúci deň pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa, resp. úhrada do pokladne obecného úradu. Nájomca je povinný ako VS platby uvádzať číslo zmluvy, prípadne iný VS bude nájomcovi písomne oznámený.
3. Prenajaté n priestory majú zamontované samostatné merače spotreby el. energie .
4. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu nájomného vzťahu upraviť výšku zálohových platieb za spotrebované energie vzhľadom na vyúčtovanie skutočnej spotreby za predchádzajúcej odbernej obdoby. Úpravu výšky zálohových platieb môže navrhnúť písomne aj nájomca, pričom k úprave zálohových platieb dôjde v takomto prípade po dohode s prenajímateľom.
5. V cene nájmu **nie sú** zahrnuté upratovacie práce, tieto si nájomca zabezpečuje samostatne.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou za plnenia poskytované s užívaním priestorov v zmysle bodu 4 tohto článku, uhradí nájomca za každý deň omeškania úrok z omeškania vo výške 0,05% z výšky dlžnej sumy.
7. Úhrada nájmu bude vzájomne započítaná s hodnotou rekonštrukčných prác, ktoré živnostník – nájomca na objekte realizoval a to s výslovným písomným súhlasom obce Stredné Plachtince.

Článok VI.

Ochrana osobných údajov

1. Nájomca dáva súhlas k tomu, aby všetky informácie, najmä týkajúce sa osobných údajov (ďalej iba „údaje“), ktoré poskytne prenajímateľovi v súvislosti s návrhom na uzatvorenie tejto zmluvy, boli spracované v jeho informačnom systéme v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať priestor nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť, aby v tomto stave bol počas celej doby nájmu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej bude opísaný jeho stav v čase odovzdávania nájomcovi.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi riadne a nerušene užívať predmet nájmu a vykonávať podnikateľskú činnosť v nebytových priestoroch po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom vykonania údržby, nutných opráv a uskutočňovania kontroly elektrického, vodovodného vedenia a ústredného kúrenia pokiaľ je to potrebné, výlučne však za prítomnosti nájomcu alebo osoby ním poverenej. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na hnutelnom majetku a na majetku, veciach a zariadeniach vnesených do predmetu nájmu nájomcom v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a vykonávaním podnikateľskej činnosti nájomcom.

Článok VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu a na účely podľa tejto zmluvy, a to po celú dobu nájomného vzťahu. Nájomca je povinný uzatvárať mimo pracovnej doby Obce Stredné Plachtince dvere spájajúce vchod ku potravín vstup do obecného úradu a kultúrneho domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v predmete nájmu žiadne stavebné zmeny. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na

predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu. Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas so zmenami za predpokladu, že:

- a) rozhodujúce stavebné práce ako aj práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými prenajímateľom;
 - b) neznížia úžitkovú hodnotu predmetu nájmu;
 - c) budú realizované výlučne na náklady nájomcu;
 - d) budú realizované v súlade s touto zmluvou a platnými technickými normami. K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu zmien. V prípade, že úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu. Súhlas prenajímateľa s úpravami nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi.
3. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek zmeny budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi tretie osoby viacej než je z charakteru a rozsahu prác nevyhnutné. Zmeny budú vykonávané výlučne podľa prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu.
 4. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení nájomcu, kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa a zároveň zaistená potrebná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí.
 5. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca si uplatní vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote prác a dodávok nájomcu v predmete zmluvy, vykonaných nájomcom na jeho náklady.
 6. Drobné úpravy, resp. zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito drobnými úpravami, resp. zmenami.
 7. Nájomca si údržbu a čistenie predmetu nájmu zabezpečuje samostatne.
 8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, ako aj oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali na predmete nájmu, či už zavinením nájomcu, ako aj bez jeho vôle, a to bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikla. Nájomca nie je povinný znášať všetky náklady na vykonanie všetkých opráv na predmete nájmu a na údržbu predmetu nájmu.
 9. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu resp. jeho časti vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
11. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v časti „zmluvné strany“ tejto nájomnej zmluvy.

Článok. IX

Odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi a jeho úpravy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodli neskôr inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi vyhotovia **protokol**, v ktorom uvedú najmä:
 - a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi;
 - b) zoznam zariadení vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcich sa na predmete nájmu a ich stav;
 - c) údaj o stave na merači elektrickej energie, údaj o stave vodomera alebo na iných meračoch pokiaľ sa takéto merače na predmete nájmu nachádzajú;
 - d) potvrdenie o odovzdaní kľúčov /počet ks/ od predmetu nájmu nájomcovi,
 - e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
 - f) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán;
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú rovnako spísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu s porovnateľnými náležitosťami ako sú uvedené v bode 2.

Článok X.

Poistenie

1. Prenajímateľ uzatvoril a po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy bude udržiavať v platnosti poistnú zmluvu, ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu a politickej situácie budú možné a pre prenajímateľa prijateľné, pričom tieto poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká(vynechať)
 - a) poistenie zodpovednosti prenajímateľa za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom predmetu nájmu (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);

- b) živelné poistenie predmetu nájmu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenía vecí vodou z vodovodných zariadení;
- 2. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na predmete nájmu a v predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
 - b) živelné poistenie všetkého majetku nájomcu (aj zabudovaného) v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad jeho poškodenia alebo zničenía vecí vodou z vodovodných zariadení;
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v predmete nájmu a poistenie všetkých skiel v predmete nájmu (výklady, zrkadlá a iné sklá);
 - d) poistenie strojov.
- 3. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na majetok, uzatvorená prenajímateľom, sa nebude vzťahovať na majetok nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do predmetu nájmu alebo nie.
- 4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi pred zahájením prevádzky nájomcu v predmete nájmu kópie všetkých uzatvorených poistných zmlúv.
- 5. Nájomca i prenajímateľ sa týmto vzájomne zaväzujú neuplatňovať svoje nároky na odškodnenie voči druhej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poistnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom.

Článok XI.

Bezpečnostné opatrenia

- 1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi 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.
- 3. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana), z nariadení vlády SR a vyhlášok MPSVaR SR, SÚBP, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a nesie za ne v plnej miere zodpovednosť. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie s OOPP, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že

práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad.

4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
5. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení, nepresahujúc rámec už opatrení jestvujúcich na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním alebo krádežou.

Článok XII.

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu nájomného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán . V prípade výpovede od zmluvy jednou zo zmluvných strán je výpovedná lehota dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvomi alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu,
 - b) nájomca užíva Predmetu nájmu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca dá Predmetu nájmu do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.

Doručením odstúpenia od zmluvy sa zmluvný vzťah ukončuje a to momentom dôjdenia písomného odstúpenia na adresu nájomcu.

3. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu. V tomto prípade je výpovedná lehota dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručení sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do dňa skončenia nájmu, vrátane vystavenia a doručenia faktúry so splatnosťou do 15 dní odo dňa jeho doručenia nájomcovi.

Článok XIII.

Záverečné ustanovenie

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu vykonať len písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
2. Úprava vzájomných práv a povinností sa riadi touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení (§ 5a zákona č 211/2000 Z.z.) a platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 rovnopisoch.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto nájomnej zmluvy je prejavom ich skutočnej a slobodnej vôle ju vlastnoručne podpísali.

V Stredných Plachtinciach , dňa 29.1.2024

.....

Obec Stredné Plachtince V zastúpení Ľubo Mackov

prenajímateľ

nájomca

.....

.....