

N á j o m n á z m l u v a

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi :

1. **Prenajímateľ** : **Obecné lesy Ľubietová, spol. s r. o.**
sídlo : J.J. Kmeť 90/92,
976 55 Ľubietová
v zast. : Jozef Rosenberger – konateľ spoločnosti
IČO : 31 579 043
IČ DPH : SK2020453358
Bankové spoj. : Dexia banka a.s., č.ú. 1219526001/5600

v ďalšom texte len „**prenajímateľ**“

2. **Nájomca** : **COOP Jednota Krupina, spotrebné družstvo**
sídlo : Svätotrojičné nám. 22, 963 01 Krupina
zap. v OR reg. Okr. súdu B.Bystrica, odd. Dr.,vl. č. 80/S
v zastúpení : Július Kvas , predseda predstavenstva,
Ing. Jozef Vahančík, podpredseda predstavenstva,
Bankové spoj. : SLSP a.s., č.ú. 71636663/0900
IČO : 00169021
IČ pre DPH : SK2020473950

v ďalšom texte len „**nájomca**“

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom nebytových priestorov v objekte obchodného strediska súp. č. 596 na Námestí V.Dunajského č.30, postavenej na pozemku parc. KN č. 1148/4 v obci Ľubietová, v ďalšom texte len „NP“. Uvedené NP sa prenajímajú za účelom zriadenia predajne potravín a vykonávanie obchodnej činnosti.
2. Nájomca je obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici v odd. Dr., vložka č. 80/S.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor, ktorý pozostáva z časti prvého nadzemného podlažia budovy uvedenej v čl. II. bod 1.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov a príslušenstva je 345,20 m², ktorá pozostáva z:
 - a/ zádverie 4,80 m²
 - b/ predajňa 204,00 m²
 - c/ sklad potravín 87,20 m²
 - d/ sklad priemyselného tovaru 16,20 m²
 - e/ sklad zeleniny 6,40 m²
 - f/ kancelária 8,40 m²
 - g/ upratovačka 1,10 m²

- h/ umyvárka 5,20 m²
- ch/ WC 1,50 m²
- i/ šatňa 9,00 m²
- j/ nočný príjem 8,00 m²
- k/ príprava mäsa 9,00 m²
- l/ predsieň 1,40 m²

3. Súbor nebytových priestorov sa nájomcovi prenecháva na obchodné účely s tým, že nájomca ich bude využívať ako predajňu potravín a ktoré budú zodpovedať všetkým normám a predpisom, hlavne z hľadiska klimatizácie v letnom období.

Čl. III.

Doba nájmu.

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na 15 rokov a začína dňom otvorenia predajne Potravín.

Čl. IV.

Nájomné.

1. Dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celý súbor nebytových priestorov a to vo výške 3% z dosiahnutého maloobchodného obratu nájomcu bez DPH za kalendárny mesiac, minimálne 1.080.-€/mes.
3. Výšku mesačného maloobchodného obratu, ktorý je podkladom pre stanovenie výšky mesačného nájmu, je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi najneskôr do 5 dní po ukončení kalendárneho mesiaca.

Čl. V.

Splátkový kalendár úhrad nájomného.

Obidve zmluvné strany sa dohodli na nasledovných úhradách:

1. Nájomné je splatné vždy k 15. kalendárnemu dňu v mesiaci za predchádzajúci mesiac od účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ vystaví k vyúčtovaniu výšky nájomného riadny daňový doklad.
2. Vo výške nájomného stanoveného podľa Čl. V. bod 2 tejto zmluvy je zahrnuté: nájomné za užívanie prenajatých priestorov, daň z nehnuteľnosti a poistenie objektu.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a lehote dohodnutej v Čl. VI. bod 1 má prenajímateľ právo nájomcovi vyúčtovať poplatok z omeškania a to vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Čl. VI.

Úhrada za služby poskytnuté s nájmom.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku služieb a platby za služby dodávok el. energie, vody, stočného a dodávok tepla bude nájomcovi fakturované priamo dodávateľmi na základe meračov namontovaných samostatne a evidovaných na nájomcu. Na odvoz komunálnych odpadov si nájomca uzatvorí samostatnú zmluvu s likvidátorom odpadov.

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet prenájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý ho bude v tomto stave na svoje náklady udržiavať. O prevzatí priestorov bude spísaný samostatný záznam.
 2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
 3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takom prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť, čo nezavahuje nájomcu povinnosti prenajímateľovi oznámiť túto skutočnosť.
 4. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby.
 5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
 6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
 7. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradíť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v čl. VII. bod 8.
 8. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje bežnú údržbu a prevádza práce napr.: maľovanie priestorov, zasklievanie okien, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu priestorov, opravy a výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, žiariviek, vodovodných tesnení a pod.
 9. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy za ktoré sa považuje zavedenie, poplašného zariadenia, telefónnych liniek a pod.
 10. Okrem prípadov uvedených v čl. VII. bod 9 nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
 11. Prenechať nebytový priestor do podnájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
 12. Nájomca je povinný zabezpečiť prenajaté priestory z hľadiska protipožiarnej prevencie v súlade s platnými právnymi predpismi.
 13. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu platnosti tejto zmluvy bude mať poistený majetok, vnesený do priestorov objektu, proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu, alebo strate, ako aj poistnú zodpovednosť z prevádzky svojej činnosti.
- Bližší rozsah poistenia si nájomca dojedná s poisťovacou spoločnosťou.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu.

1. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v bodoch 2 a 3.
2. Prenajímateľ môže 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,
 - c/ nájomca prenechá nebytový priestor do prenájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
3. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b/ sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dojednané užívanie,
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.

- d/ nájomca v období viac ako dva kalendárne roky po sebe dosahuje z prevádzkovania predajne v prenajatom objekte stratu z hospodárskej činnosti vykázanú v súlade s platnými právnymi normami upravujúcimi oblasť účtovníctva.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. IX.

Osobitné ustanovenia.

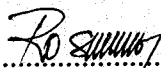
1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade investície do tejto budovy zo strany nájomcu nezvýši vstupnú cenu prenajatej nehnuteľnosti o sumu technického zhodnotenia vykonaného a uhradeného nájomcom, ale prenechá právo odpisovania technického zhodnotenia nájomcovi podľa § 24 ods.2 zákona č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje po ukončení nájmu odkúpiť nájomcom vykonané technické zhodnotenie za dohodnutú hodnotu.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia.

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne zoznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Zmluva nadobúda právoplatnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť od otvorenia predajne Potraviny.

V Ľubietovej dňa 17. 6. 2009



.....
prenajímateľ



.....
nájomca

Obecné lesy Ľubietová
spol. s r.o.
976 55 Ľubietová
IČO: 31 579 043
IČ DPH: SK2020453358


JEDNOTA
KRUPINA

Coop Jednota Krupina
spotrebné družstvo
Svätotrojčné nám. 22
963 01 Krupina ⑦