

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov

Uzavretá medzi: **OBEC RIEČKA, so sídlom 974 01 Riečka, Hlavná 125/2**

zastúpená Milanom Petránom – starostom obce

IČO: 00 313785

IBAN: SK 23 0200 0000 0035 8064 3953

ako vlastník a prenajímateľ

a

MM Central s.r.o.

Sídlo: Banská Bystrica, Trieda SNP 1717/ 4

IČO: 56169914

DIČ : 2122222421

Miesto podnikania: **Riečka, Hlavná 81/5**

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica

Oddiel : Sro, Vložka číslo : 48960/S

V zast. : **Michal Mikula, konateľ spoločnosti**

ako nájomca

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Obec Riečka ako vlastník (ďalej aj ako „prenajímateľ“) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Riečka, zapísanej na LV č. 438 ako nehnuteľnosť, nachádzajúca sa na parcele 334 prenajíma časť uvedenej nehnuteľnosti, evidovanú u prenajímateľa ako **prevádzková jednotka Pohostinstvo nájomcovi : MM Central, s.r.o., so sídlom Banská Bystrica, Trieda SNP č. 1717/4** (ďalej aj ako „nájomca“) dňom **1.6.2024**.
2. Nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a inventáru.
3. Uvedené priestory ponecháva prenajímateľ nájomcovi na dobu neurčitú.
4. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý majetok výlučne k poskytovaniu pohostinských služieb.

Článok II.
Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné, ktoré bolo stanovené a dohodnuté s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej využívania takto:

2. Pri podpísaní zmluvy uhradí nájomca prenajímateľovi spolu s nájomným za mesiac jún 2024 aj kauciu vo výške 2 mesačných nájomov.
3. Mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **305,- €**, mesačná záloha za servisné služby, poskytované prenajímateľom alebo jeho zmluvnými partnermi predstavuje sumu vo výške **100,- €**.
4. Odplatu za spotrebovanú elektrickú energiu a vodu si bude nájomca platiť sám na základe zmlúv uzavretých so subjektmi poskytujúcimi mu tieto plnenia, nakoľko predmet nájmu je vybavený samostatným elektromerom a vodomerom.
5. Mesačné nájomné a zálohu za servisné služby, v celkovej čiastke 405,- € bude nájomca uhrádzať do 20-teho dňa v mesiaci v o p r e d na ďalší mesiac v hotovosti do pokladne alebo na účet prenajímateľa, vedený vo VÚB, a.s. Banská Bystrica, č.úctu: IBAN – SK23 0200 0000 0035 8064 3953
6. V prípade, ak sa nájomca omešká s úhradou splatného nájomného alebo splatného preddavku na servisné služby, prenajímateľ má právo požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20 % p. a., ktorá bude vypočítaná zo splatnej neuhradenej pohľadávky prenajímateľa.
7. Výška nájomného môže byť v priebehu každého roka zvýšená v závislosti od výšky inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR. Na základe výslovnej dohody prenajímateľa a nájomcu je nájomca povinný platiť nájomné zvýšené o oficiálnu mieru inflácie prvýkrát za kalendárny mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom Štatistický úrad SR zverejnil oficiálnu mieru inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok.
8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného aj na základe zmeny ekonomických podmienok, interných zistení a poznatkov prenajímateľa o trhu nájomné v príslušnej lokalite. Nesúhlas nájomcu s prehodnotením nájomného zakladá právo prenajímateľa na jednomesačnú výpoveď, ktorá začína plynúť prvý deň nasledujúceho mesiaca po jej doručení.
9. Nájomca si bude sám uhrádzať náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu (voda, elektrická energia, bežná údržba a oprava vnútorných priestorov, upratovanie, odvoz pevného domového odpadu a prevádzka čističky odpadových vôd).

Článok III.

Práva povinnosti účastníkov zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v takomto stave bude nájomca na svoje náklady i udržiavať. Nájomca pozná technický stav prenajímaných priestorov a tento v celom rozsahu a bez výhrad akceptuje. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel v tejto zmluve uvedený (článok I. bod 3).
2. Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu. Nedodržanie tejto povinnosti zakladá právo prenajímateľa od zmluvy odstúpiť.
3. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak by takúto úpravu bez súhlasu prenajímateľa vykonal, je povinný uviesť veci na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku takto vykonaných zmien hrozí prenajímateľovi škoda väčšia ako 2000 €, je

prenajímateľ oprávnený bez ďalšieho odstúpiť od zmluvy. povinnosť nájomcu na uvedenie vecí do pôvodného stavu tým nie je dotknutá.

4. Nájomca umožní povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov vždy, keď o to požiadajú, za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi písomne potrebu opravy budovy, ktorú má vykonať prenajímateľ, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú nesplnením tejto notifikačnej povinnosti. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie týchto opráv prenajímateľom.
6. Ak vynaložil nájomca v havarijných prípadoch, kedy oprava musí byť vykonaná ihneď, náklady na opravu predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, patrí mu náhrada preukázaných a účelne vynaložených nákladov. Svoj nárok však musí uplatniť najneskôr do 15 dní po odstránení havarijného stavu písomnou formou. K nároku na náhradu týchto nákladov musí nájomca prenajímateľovi predložiť fotodokumentáciu preukazujúcu existenciu havarijného stavu predmetu nájmu. Za havarijné sa pre účely tejto zmluvy považujú prípady, kedy je bezprostredne ohrozený život, zdravie a majetok väčšieho rozsahu.
7. Obe strany sa dohodli, že náklady spojené s údržbou objektu (napr. maľovanie, odhmyzovanie, oprava nábytku, údržba chladiarenských zariadení, elektrických spotrebičov a iné náklady spojené s údržbou) zabezpečí a v celom rozsahu hradí nájomca. V ostatných prípadoch podiel prenajímateľa na prácach bude stanovený samostatným dodatkom. Všetky materiály zabudované pri oprave a rekonštrukcii zostanú súčasťou objektu, vrátane inštalácií, vykurovacích a zariadených predmetov vzduchotechniky a zdravotníckej techniky.
8. Nájomca je povinný pred zahájením jeho podnikateľskej činnosti v predmete nájmu získať všetky nevyhnutné súhlasy a povolenia príslušných orgánov štátnej správy a tieto povolenia udržiavať v platnosti po celú dobu platnosti tejto nájmovej zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje spravovať odovzdaný prenajímateľa tvoriaci predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať prevádzkové zariadenia v prevádzkyschopnom stave a v súlade s hygienickými predpismi a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Za dodržiavanie hygienických predpisov a bezpečnosti práce zodpovedá výlučne nájomca.

Článok IV. Ostatné ustanovenia

1. Nájomca týmto potvrdzuje, že bol zoznámený s ustanoveniami poistnej zmluvy, ktorá sa vzťahuje na poistenie predmetu nájmu. Vzniknuté poistné udalosti bude nájomca hlásiť Obecnému úradu /prenajímateľovi/ ihneď, najneskôr do 2 pracovných dní po poistnej udalosti. Prenajímateľ zabezpečí poistenie predmetu nájmu, nájomca je povinný zabezpečiť poistenie svojho majetku a poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá môže byť spôsobená prevádzkovaním jeho podnikateľskej činnosti. Nájomca je povinný preukázať splnenie tejto jeho povinnosti najneskôr v lehote do 01.07.2024. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá bude prenajímateľovi spôsobená tým, že nájomca neoznámí vznik poistnej udalosti v súlade s poistnou zmluvou uzavretou medzi prenajímateľom a poisťovňou.
2. Nájomca sa zaväzuje, že zariadenie presne špecifikované v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy, ktoré je majetkom prenajímateľa a nachádza sa na prevádzke, ktorá je predmetom nájmu, nebude z nej

odnášať a nakladať s ním podľa svojho uváženia na inom mieste ako v tejto zmluve dohodnutom. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za škodu na tomto zariadení.

3. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie. Ak došlo k poškodeniu predmetu nájmu, alebo nadmernému opotrebovaniu, zodpovedá nájomca za škodu spôsobenú na predmete nájmu.
4. Po skončení nájomného pomeru sa zaväzujú obe strany previesť vzájomné majetkové vysporiadanie do 30 dní po ukončení nájomného pomeru, pokiaľ budú k dispozícii dodávateľské faktúry. Ak v tejto lehote nevydá nájomca predmet nájmu, podá prenajímateľ súdny návrh na vydanie veci a vypratanie nehnuteľnosti. V prípade, ak bude nájomca predmet nájmu užívať aj po zániku platnosti tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať za každý čo i len začatý deň neoprávneného užívania predmetu nájmu zmluvnú pokutu vo výške 50,- €. Zaplatením dohodnutej zmluvnej pokuty nezaniká nárok prenajímateľa na náhradu škody.
5. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu poskytne súčinnosť pri odovzdávaní a inventarizácii hnutel'ného majetku, na užívanie ktorého mu vznikol nárok na základe tejto zmluvy. V prípade, že túto svoju povinnosť bezdôvodne poruší, súhlasí s tým, aby prenajímateľ prevzal prevádzku a vykonal inventarizáciu za prítomnosti nestrannej osoby s tým, že právne následky tohto konania budú smerovať voči nájomníkovi tak, ako keby sa zúčastnil na vyššie uvedenom osobne.
6. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade odovzdania prevádzkovej jednotky pred zmluvne dohodnutým termínom uhradí prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté pri odovzdávaní.
7. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na vonkajších častiach stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, žiadne reklamné pútače a iné reklamné predmety, ktoré by mali byť pevným spôsobom pripevnená k tejto stavbe.

Článok V. Iné ustanovenia

1. Nájomca je povinný zabezpečovať požiarnu ochranu v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. Na úseku požiarnej ochrany je nájomca povinný udržiavať hasiace zariadenia v prevádzkyschopnom stave, hasiace prístroje musia byť zavesené na prístupnom mieste a musí byť vykonávaná ich pravidelná revízia minimálne 1x za rok. Za účelom ochrany objektu je nájomca tiež povinný vykonávať pravidelné požiarne prehliadky v prenajatom objekte minimálne 1x za štvrtrok, výsledok prehliadok uvádzať v požiarnej alebo inšpekčnej knihe prevádzky, požiadavky pre zabezpečenie požiarnej ochrany objektu hlásiť prenajímateľovi.
2. U vyhradených technických zariadeniach – tlakové zariadenia (kompresor výčapného pultu, nízkotlakové kotly, bojler), elektrické zariadenia, plynové zariadenia – zabezpečí nájomca prevádzkovú revíziu, údržbu a ostatné skúšky v zmysle vyhlášky ÚBP č. 74/1996 Z.z.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť úlohy civilnej ochrany v zmysle § 7 Zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
2. Platnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy. Výpoveď zmluvy je možné dať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená adresátovi.
3. Z dôvodu neplnenia povinností nájomcu vyplývajúcich mu z tejto zmluvy alebo zo zákona má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy musí byť oznámené písomne 15 dní pred ukončením.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy sú možné len písomnou dohodou oboch strán v podobe vzostupne očíslovaných písomných dodatkov.
2. Všetky prejavy vôle akokoľvek súvisiace s obsahom tejto zmluvy si budú jej účastníci doručovať ako doporučené zásielky určené do vlastných rúk na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Pre účely tejto zmluvy sa každá jedna zásielka považuje za doručení uplynutím desiateho dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bola zásielka preukázateľne odovzdaná na doručovanie alebo v deň jej reálneho doručenia adresátovi a to v ten deň, ktorý nastane skôr.
3. Prípadný zánik platnosti zmluvy nemá žiadny vplyv na vznik a existenciu nároku na náhradu škody a nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktoré vznikli počas platnosti tejto zmluvy. Účastníci zmluvy zhodne vyhlasujú, že dohodnuté zmluvné pokuty považujú za primerané významu povinnosť, splnenie ktorej zabezpečujú.
4. Zmluvné stany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch. Obe strany obdržia po jednom exemplári.

V Riečke dňa 3.6.2024

V Riečke dňa 3.6.2024

.....
Obec Riečka, zast. starostom
Milanom Petránom - prenajímateľ

.....
MM Central, s.r.o.
zast.konateľom Michalom Mikulom -
nájomca

