

Zmluva

č. 1/2017

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 663 až § 684 a § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Obec: | Obec Horné Obdokovce |
| Sídlo: | Horné Obdokovce č. 389, 956 08 |
| Zastúpený: | MVDr. Jana Martonková – starostka obce |
| IČO: | 00310441 |
| DIČ: | 2020419269 |
| Bankové spojenie: | Všeobecná úverová banka, a. s. |
| Číslo účtu: | SK76 0200 0000 0000 0382 3192 |

(ďalej len „prenajímateľ“)

- | | |
|-------------------|---|
| 2. Meno: | Michaela Jánošíková |
| Sídlo: | Obsolovce č. 99, 956 08 Horné Obdokovce |
| Bankové spojenie: | Všeobecná úverová banka, a.s. |
| Číslo účtu: | SK16 0200 0000 0016 5426 0551 |

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 216 kat. územia Obsolovce ako dom č. súpisné 28, postavený na parcele č. 33/2.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. v bode 1. zmluvy pozostávajúci z jednej hlavnej miestnosti a skladových priestorov. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 100 m². Vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže za účelom prevádzky potravín a rozličného tovaru.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy a v takom stave ho aj preberá.

Čl. IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára v zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
 - b) výpoveďou nájomcu, podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
 - c) smrťou nájomcu,
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) ak budú porušené podmienky uvedené v čl. III. tejto zmluvy,
 - b) ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu a súvisiacej nehnuteľnosti prenajímateľovi značná škoda,
 - c) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda na predmete nájmu a súvisiacej nehnuteľnosti.
5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné,
 - b) ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku koncu nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

Čl. V.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje **50,- EUR**, slovom **päťdesiat** eur.
2. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za ostatné služby (energie, teplo, voda, revízie a náklady na obvyklé udržiavanie predmetu nájmu) spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré si nájomca bude uhrádzať sám.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca platí nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy a za prvé dva mesiace je nájomca povinný zaplatiť nájomné vopred a to takto: 100 € pri podpísaní zmluvy.
4. Nájomné za ostatné mesiace nájmu je nájomca povinný zaplatiť vždy do 5. kalendárneho dňa v aktuálnom mesiaci, t. j. v mesiaci za ktorý platí nájomné.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromeru, ku dňu odovzdania predmetu nájmu. Odpočet spolu s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvy s dodávateľmi energií po podpise tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu za prítomnosti zástupcu nájomcu a vykonať nevyhnutné opatrenia.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzkať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
6. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
7. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiaru ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiaru ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
8. V prípade iného než komunálneho odpadu nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
9. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
11. Nájomca po celú dobu nájmného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

12. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu určených meradiel a spoločných odberných zariadení pri odbere plynu, elektriny a vody pred zásahom nepovolaných osôb. Nájomca sa zaväzuje pravidelne denne kontrolovať neporušenosť meradiel a spoločných odberných zariadení. V prípade, že dôjde k zásahu nepovolanou osobou zaväzuje sa tento zásah okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi. V prípade sankcií dodávateľmi týchto médií za porušenie určených meradiel alebo spoločných odberných zariadení, zaväzuje sa nájomca zaplatiť sankcie vyúčtované dodávateľmi príslušných služieb.
14. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
15. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromerov, plynomerov a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí po podpise tejto zmluvy nájomca sám na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný do 8 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa. Stavebné úpravy sú plne hradené nájomcom v zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Čl. X.

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Podmienky tejto nájomnej zmluvy v zmysle obchodnej verejnej súťaže boli schválené obecným zastupiteľstvom obce Horné Obdokovce uznesením č. 17/2017 zo dňa 19. 04. 2017.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
9. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Horné Obdokovce, resp. ak nemá webové sídlo, potom zmluvu zverejní bezodkladne v Obchodnom vestníku.
10. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 7 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu .
11. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
12. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
13. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Horných Obdokovciach dňa 31. 5. 2017

V H. Obdokovciach dňa 31. 05. 2017

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca

Príloha č. 1

Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve

zo dňa 31.5.2017

Opis stavu predmetu nájmu :

Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v budove súpisné číslo 28, časť obce Obsolovce, v zmysle údajov z verejnej obchodnej súťaže. Nebytový priestor nachádzajúci sa v časti budovy č. 28, má celkovú podlahovú výmeru 100 m². Ide o 3 miestnosti so samostatným uzamykateľným vchodom s hliníkovým zádverím, nakladacou rampou krytou hliníkovým prístreškom, miestnosti majú samostatné vetranie prostredníctvom 4 okien, majú samostatné vykurovanie elektrickým vykurovacím telesom v počte 4, podlahu tvorí v jednej miestnosti keramická dlažba a v dvoch gumolin, prítomné je umývadlo, bojler a miestnosť s WC. Elektromer je na stene v priestore nakladacej rampy, poisťky v miestnosti.

Stav meračov médií :

Elektrina

Voda – nepripojená - vlastná studňa

Plyn – nepripojený

Počet odovzdaných kľúčov 7 ks

Zmluvné strany vyhlasujú, že uvedené skutočnosti v preberacom protokole sú pravdivé a zohľadňujú skutočný stav predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania do nájmu nájomcovi.

V H. Obdokovciach, dňa 31. 5. 2017

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ