

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle paragrafu 3.zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe

medzi:

1. Obec OSUSKÉ

Ul. E. Lehockého 38 , 90612 Osuské

Zastúpená: starosta obce Ing. Anton Fiala

IČO: 309761 DIČ: 2021086771

Bankové spojenie: Prima banka a.s. pobočka Senica č. ú. 4650709001/5600

ďalej len prenajímateľ

2. Daniel Lukáč

Horný Rad 558/29 , 90613 Brezová p.Bradlom

IČO 44 372 787

ďalej len nájomca

I.

P r e d m e t n á j m u

1. Predmetom nájmu sú:

- nebytové priestory budovy č.p.168 na ul. Družstevná v celkovej výmere 105 m²,
- terasa patriaca k budove č.p.168 na ul. Družstevná v celkovej výmere 35 m²,

2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy č.p.168 , p.č.162/7 v k. ú. Osuské zapísanej na LV 657.

II.

Ú č e l n á j m u

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v živnostenskom oprávnení.

2. Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom: - prevádzkovania pohostinstva, kancelárskych priestorov, podnikateľskej činnosti v súlade s predmetom činnosti uvedenom v živnostenskom oprávnení.

III.

D o b a n á j m u

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú – na 5 rokov s platnosťou od 01. 04. 2012 do 31. 03. 2017

2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Odovzdávací protokol je prílohou nájomnej zmluvy. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

IV.

N á j o m n é

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške:
 - nebytové priestory budovy č.p.168 na ul. Družstevná 23,10 €/m2/rok(slovom dvadsaťtriurodesaťcentov) , čo predstavuje čiastku 2425,50 €/rok(slovom dvatisícštyristodsäťpäťeuropäťdesiatcentov)
 - terasa patriaca k budove č.p.168 na ul. Družstevná 13,10 €/m2/rok(slovom trinásťeurodesaťcentov) čo predstavuje čiastku 458,50€/rok(slovom štyristopäťdesiatosemeuropäťdesiatcentov)
 Spolu: 2884 €/ rok (slovom dvatisícosemstoosemdesiatštyrieuro)
2. Nájomné za mesiace apríl, máj, jún je splatné pri podpise nájomnej zmluvy, ďalšie na 1 mesiac vopred, najneskôr do 15. dňa toho ktorého mesiaca v nasledujúcej výške : v mesiacoch január - november 240,30 € mesačne a v mesiaci december 240,70 € na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne obce i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
- 3.Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ započíta nájomcovi do výšky nájomného finančné doklady preukazujúce, že nájomca zhodnotil predmet nájmu avšak maximálne do výšky 50 % dohodnutého ročného nájomného .
- 4 .Nájomca je povinný doklady , preukazujúce zhodnotenie predmetu nájmu , predložiť vždy do 10. v mesiaci nasledujúcom po skončení mesiaca ,v ktorom predmet nájmu zhodnotil.
- 5 V prípade že nájomca nepredloží v stanovenej lehote doklady preukazujúce, že zhodnotil predmet nájmu je povinný zaplatiť nájomné v plnej výške.
6. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 7 % , má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené.

V.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli že nájomca bude platby , ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru - elektrina, voda, plyn, žumpa, uhrádzať vo výške skutočných nákladov, a to na žiadosť prenajímateľa, bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle mesačne spolu s nájomným.
2. Platby za vývoz odpadu zaplatí nájomca vo výške stanovenej Všeobecne záväzným nariadením obce o nakladaní s komunálnymi a drobnými stavebnými odpadmi na príslušný kalendárny rok.
- 3.Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu v prípade ak neuhradí nájomné podľa článku IV zmluvy zmluvnú pokutu v zmysle Občianskeho zákonníka § 544 vo výške 0,5 % z dlžného nájomného za každý deň omeškania. Týmto nieje dotknuté právo prenajímateľa požadovať v zmysle Občianskeho zákonníka § 517 úrok z omeškania.
- 4.Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu originál vyúčtovania alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených a poskytnúť kópiu týchto faktúr.

5. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento prenajímateľovi uhradiť najneskôr spolu s najbližším nasledujúcim nájomným. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento nájomcovi vrátiť, resp. započítať ho so splatným nájomným.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle paragrafu 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyiac požadované na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomca vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako správca. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi sumu za poistenie objektu zodpovedajúcu sume poistného uhrádzanej prenajímateľom, do 30 dní od výzvy prenajímateľa.
2. Poistenie nad uvedený rozsah/poistenie majetku/ zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonávanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
5. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
6. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené, alebo obvyklé užívanie. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Nájomca zodpovedá za čistotu a úpravu okolia okolo prenajatého nebytového priestoru.

9. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v čl. II tejto zmluvy.

10. Nájomca sa zaväzuje vykonať odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení objektu v zmysle vyhlášky MPSVR 718/2002 Z.z. a odborné prehliadky a skúšky elektrického ručného náradia a spotrebičov v zmysle STN 331600, 331610.“

IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru končí nezaplatením dvoch po sebe nasledujúcich mesačných splátok .

2. Nájom nebytového priestoru zaniká uplynutím doby nájmu.

3. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 2 mesiace pred skončením doby nájmu písomne neoznámí prenajímateľovi, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa predlžuje o ďalších 5 rokov.

XI.

Záverčné ustanovenie

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne a to na základe predchádzajúceho súhlasu oboch zmluvných strán.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po 2 exempláre.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na web stránke o prenajímateľa.

5. Všetky vzájomné vzťahy zmluvných strán, konkrétne neupravené touto zmluvou, sa riadia všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi SR.

V Osuskom dňa 30. 03. 2012

pre n a j í m a t e ľ a

n a j o m c a