

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá dnešného dňa, mesiaca a roku v zmysle ust. § 3 nasl. Zák. č. 116/1990 Zb.,
Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov medzi:

Zmluvné strany:

Obec Zálesie

zastúpená: Ing. Jozefom Meškom, starostom obce

IČO: 00 682 110

Obecný úrad: Malinovská 123, 900 28 Zálesie

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s., č. účtu: 1471445/5200

(ďalej tiež aj ako „prenajímateľ“)

a

Peter Vranovský – FI-PE

miestom podnikania: Lesná 6, 900 28 Ivanka pri Dunaji

IČO: 17467918

zastúpená:

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, číslo účtu: 643447332/0200

Zapísaná: Okresný úrad Senec, č. živnostenského registra 103-4212

(ďalej tiež aj ako „nájomca“)

Takto:

I.

Preambula

- 1.1. Konštatuje sa, že prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby na Malinovskej ulici č. súpísne 103, č. orientačné 54, postavenej na parcely č. 1130/2, okres Senec, obec Zálesie, kat. územie Zálesie, vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Senec, katastrálny odbor Senec zapísanej na LV č. 1817.
- 1.2. Konštatuje sa, že nájomca je tuzemská právnická osoba zapísaná: Okresný úrad Senec, č. živnostenského registra 103-4212, ktorá prejavila záujem vykonávať podnikateľskú činnosť v oblasti svojho predmetu podnikania maloobchod s potravinami na území obce Zálesie.
- 1.3. S ohľadom na záujem a možnosti oboch zmluvných strán dohodli sa tieto na nasledovných doleuvedených skutočnostiach.

Článok II. Predmet nájmu

- 2.1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu časť nebytových priestorov vo výmere 78 m² v stavbe na Malinovskej ulici č. súpisné 103, č. orientačné 54, postavenej na parcele č. 1130/2, okres Senec, obec Zálesie, kat. územie Zálesie, vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Senec, katastrálny odbor Senec zapísanej na LV č. 1817. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť.

Článok III. Účel nájmu

- 3.1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. II. ods. 2.1. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi obce, na výkon predmetu činnosti spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra a to prevádzkovanie predajne potravín.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 17.12.2013 do 30.11.2018.
- 4.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajíateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Článok V. Nájomné

- 5.1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za užívanie celého predmetu nájmu, t.j. užívanie časti nebytových priestorov podľa čl. II. ods. 2.1. tejto zmluvy vo výške: 50,- EUR/m² (slovom päťdesiat EUR/ jeden meter štvorcový) ročne, čo celkom predstavuje 325,- EUR mesačne, t.j. 975,- EUR štvrťročne. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov a to odber elektrickej energie, ktorú bude nájomca priamo uhrádzať poskytovateľovi. Prenajíateľ dáva týmto nájomcovi výslovný súhlas na prihlásenie elektromeru na meno nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že s ohľadom na skutočnosť, že na odber elektrickej energie bude napojený aj bankomat OTP banky, a.s., je nájomca oprávnený preúčtovať prenajíateľovi spotrebu elektrickej energie tohto bankomatu a to vždy mesačne pozadu. Ostatné úhrady za služby spojené s nájmom a to vodné, stočné, náklady na vykurovanie, bude nájomca uhrádzať prenajíateľovi v zálohových platbách a to vo výške 100,- EUR mesačne. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento uhradiť poskytovateľom služieb najneskôr spolu s najbližším nasledujúcim nájomným.

- 5.2. Nájomné je splatné štvrtročne vopred najneskôr do posledného dňa mesiaca predchádzajúceho kalendárneho štvrtroku, 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.
- 5.3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle platnej legislatívy.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná ročná miera inflácie vyššia ako 1,00 %, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na celé ďalšie obdobie kalendárneho roka, v ktorom bola zvýšená miera inflácie oznámená. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1. Prenajímateľ je povinný:
- odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. II. ods. 2.1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- 6.2. Prenajímateľ je oprávnený:
- vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len s písomným súhlasom nájomcu,
 - poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
- 6.3. Nájomca je povinný:
- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy 200,- EUR mesačne,
 - oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 200,- EUR) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla,
 - písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.)

f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

- 6.4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 6.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 7.1. 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.
- 7.2. Výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.
- 7.5. Prenajímateľ môže od zmluvy kedykoľvek odstúpiť, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva nehnuteľnosť takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí škoda značná.
- 7.6. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, ak nájomca neužíva nehnuteľnosť v súvislosti s výkonom jeho podnikateľskej činnosti. Účinky odstúpenia podľa ods. 7.5. a 7.6. tohto článku nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
- 8.2. Táto dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu obojmi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Zálesie.

8.3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

8.4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, nie je uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Zálesí, dňa 17.12.2013

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Zálesie
Ing. Jozef Meško
starosta obce