

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 720 Občianskeho zákonníka a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi:

Názov: Obec Bobrovček
sídlo: Bobrovček č. 26
IČO: 00315 109
bankové spojenie: VÚB Liptovský Mikuláš
číslo účtu: 24029342/0200
IČO DPH: 2020581277
zastúpená: Ing. Ladislav Staroň
ako vlastníkom a prenajímateľom na jednej strane
(ďalej len prenajímateľ)

a

Názov: Matej Krčah
sídlo: Bobrovček 83
IČO: 46 663 550
DIČ: 1080557346
ako nájomca na strane druhej.

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu upraveného touto nájomnou zmluvou sú nebytové priestory – nachádzajúce sa v budove so súpisným číslom 24 na parcele č. KN 4/2, zapísanej na LV číslo 102 v katastrálnom území Bobrovček. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú tvorené miestnosťami, ktorých celková výmera je 130 m². Pôdorys nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy. Vyššie špecifikované nebytové priestory budú ďalej na účely tejto zmluvy označované len ako predmet nájmu.

2. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu nájomcom podľa ustanovení tejto nájomnej zmluvy výlučne k vymedzenému účelu, a to maloobchodný predaj a skladovanie tovaru a prevádzka pohostinstva. Nájomca bude v prenajatých priestoroch prevádzkovať činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedeným v živnostenskom liste nájomcu, ako prílohu č.2 tejto zmluvy. Prenajímateľ dáva predmet nájmu s obchodným vybavením uvedeným v prílohe zmluvy nájomcovi do nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode 2. tohto článku a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ dáva do nájmu predmet nájmu nájomcovi a nájomca berie do nájmu od prenajímateľa, v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi predmet nájmu na dobu určitú počnúc dňom podpisu do 30. júna 2017.
2. V prípade obojstranného súhlasu na strane prenajímateľa a na strane nájomcu je možné dobu nájmu predĺžiť na ďalšie obdobie.

Čl. III.

Cena za nájom a služby súvisiace s nájomom

1. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na nájomnom za celý predmet nájmu uvedený v čl. 1 tejto zmluvy mimo úhrady za teplo, el. energiu, vodné, stočné, odvoz smetí, vo výške **5,- EUR/m²** (slovami **päť EUR/m²**) za kalendárny rok, čiže $130 \text{ m}^2 \times 5 \text{ EUR} = 650,- \text{ EUR/rok}$ (slovom šestopäťdesiat EUR)
2. Úhrada za dodávku služieb spojených s nájomom nie je zahrnutá v nájomnom.
3. Nájomné je splatné štvrťročne vopred vždy 3 dni pred začatím príslušného štvrťroka na vyššie uvedený účet nájomcu.
4. Nájomca bude hradiť z vlastného nákladu spojené s prevádzkovaním zariadenia – ako elektrickú energiu, odvoz smetí a vývoz fekálií.
5. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, uhradí za každý deň omeškania, úrok z omeškania vo výške 0,1 % z neuhradenej sumy.
6. Nárok na nájomné vzniká prenajímateľovi dňom 01.07.2012.

Čl. IV. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí :
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak
 - a) nájomca ani napriek výzve nezaplatil splatné nájomné v určenom termíne,
 - b) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - c) nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inému,
 - d) nájomca nevyužíva predmet nájmu riadnym spôsobom na dohodnutý účel.
 - e) nájomca koná tak, že hrubo porušuje zásady protipožiarnej prevencie a zásady bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
3. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak
 - a) nesúhlasí s navrhovaným zvýšením nájomného a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - b) prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý,
 - c) stratil spôsobilosť na účel nájmu.
4. Pri výpovedi podanej podľa článku IV. bod 2. tejto zmluvy nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty, ktorej dĺžka je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede adresátovi.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Odstúpenie sa uskutočňuje písomnou formou. Zmluvný vzťah zaniká ďalším dňom po doručení odstúpenia nájomcovi. Nájomca je v takomto prípade povinný vypratať predmet nájmu nasledujúci deň po uplynutí výpovednej lehoty. Za porušenie tejto povinnosti bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 33,- EUR za každý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu ku dňu 01. júla 2012 a to v stave spôsobilom na užívanie priestorov za účelom uvedeným v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu zmluvného vzťahu tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy a účel užívania predmetu tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou pohromou a zaväzuje sa zabezpečovať poistný vzťah po celú dobu nájmu. Poistenie zariadenia predmetu nájmu a zásob je povinnosťou nájomcu.
4. Prenajímateľ alebo iná ním poverená osoba sú oprávnení vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy v prítomnosti nájomcu alebo inej ním poverenej osoby v bežných prevádzkových hodinách nájomcu. V prípade, že nájomca neumožní vstup do predmetu nájmu za splnenia uvedených podmienok, bola dohodnutá zmluvná pokuta 33,- EUR, ktorú sa zaväzuje zaplatiť nájomca prenajímateľovi. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne vykonať na predmete nájmu opravy, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a opravy ktoré bránia nájomcovi v užívaní predmetu nájmu. Ak nájomca pre nesplnenie povinností prenajímateľa nemôže užívať predmet nájmu, nie je povinný za toto obdobie nemožnosti užívania predmetu nájmu na dohodnutý účel, platiť nájomné. To sa nevzťahuje na platenie nedoplatku na nájomnom.
6. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca označil predmet nájmu svojim obchodným menom.
7. Prenajímateľ má právo užívať časť priestorov budovy, ktoré sú vyňaté z nájmu, ako knižnicu, garáž, skladové priestory a samostatný vchod.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu a k účelu podľa tejto zmluvy, a to po celú dobu nájomného vzťahu.

2. Nájomca je povinný hradiť nájomné v zmysle tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali v a na predmete nájmu a to zmeny zapríčinené nájomcom, ale i bez jeho vplyvu a vôle a súčasne je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Za škody vzniknuté z dôvodu neoznámenia týchto skutočností zodpovedá nájomca.
4. Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať až po písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy vykonávané na náklady nájomcu sa stávajú súčasťou budovy, čiže nájomca si nemôže nárokovať náhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, pokiaľ nebolo vopred dohodnuté inak.
5. Nájomca je povinný po ukončení doby nájmu odovzdať prenajaté priestory v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebovaniu, v prípade znehodnotenia prenajatých priestorov nad obvyklé pomery, je povinný nájomca uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a drobné opravy na vlastné náklady ako maľovanie priestorov, oprava poškodenej podlahy, výmena žiaroviek, oprava rozbitých okien, zámkov dverí, ako aj oprava vecí, ktoré pri svojej činnosti poškodil.
7. Nájomca sa zaväzuje spravovať odovzdaný majetok obce so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať prevádzkové zariadenie v prevádzkyschopnom stave a v súlade s hygienickými predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať vykonávanie odborných prehliadok (revízií) elektrických zariadení a bleskozvodov v zmysle platnej vyhlášky.
9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť inštaláciu hasiacich zariadení a zabezpečovať riadne revízie týchto zariadení. Ďalej je povinný prenajímateľovi oznamovať každý požiar, ktorý vznikol v prenajatom objekte a bezodkladne oznamovať skutočnosti, ktoré by mohli bezprostredne viesť k vzniku požiaru a ktoré nie je schopný vo vlastnej kompetencii odstrániť.
10. Nájomca sa týmto zaväzuje v lehote 15 dní od podpísania tejto zmluvy uzavrieť s poisťovňou zmluvu na poistenie budovy proti vandalizmu (poistenie výkladných skiel) a poistenie na zabezpečenie svojho majetku (tovaru, zariadenia), ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch – proti odcudzeniu. V prípade že toto poistenie svojho majetku (tovaru, zariadenia) nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch nájomca

proti odcudzeniu neuzavrie, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne vlámaním alebo pokusom o vlámanie na prenajatom objekte. Ak škodu na budove a prenajatom zariadení odstráni sám, nemá prenajímateľ nárok na náhradu vynaložených nákladov z dôvodu, že nezabezpečil vyššie uvedené poistenie.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. V ostatnom sa táto zmluva riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z.b. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, formou dodatku k zmluve po dohode zmluvných strán.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnou sa stáva dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy.
5. Zmluvné stany prehlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli čo do obsahu a rozsahu a ako prejav svojej osobnej a vážnej vôle túto vlastnoručne podpisujú.

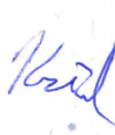
V Bobrovčeku dňa 28. júna 2012

Za prenajímateľa :



Ing. Ladislav Staroň
starosta obce Bobrovček

Za nájomcu:


MATEJ KRČAH 0904887290
DIČ - 1080557346
IČO - 46663550
MATEJ.KRCAH@AZET.SK
Matej Krčah