

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Ovčiarsko
Sídlo: Ovčiarsko č. 16, 010 04 Žilina 4
IČO: 00648965
DIČ: 2020689374
V zastúpení: Darina Ninisová, starostka obce
Číslo účtu (IBAN): SK24 5600 0000 0003 0248 3001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: Vladimír Martoník
Miesto podnikania: Ovčiarsko 135, 010 04 Žilina 4
IČO: 35123109
DIČ: 1022968859
IČ DPH: SK1022968859
Číslo účtu (IBAN): SK33 1100 0000 0026 1331 9590

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a to najmä záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory uvedené v Čl. II tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s Čl. IV. tejto zmluvy.

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – Viacúčelová budova Kultúrneho domu Ovčiarsko so súpisným číslom 16 postavená na pozemku registra „C“ parcelné číslo 1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 518 m² zapísanej Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 293 pre k. ú. Ovčiarsko, Obec Ovčiarsko, okres Žilina (ďalej len „Viacúčelová budova“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Viacúčelovej budovy o celkovej výmere 86 m² (ďalej aj „predmet nájmu“).

2. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania schodisko pred vstupom do Viacúčelovej budovy, chodbu so schodiskom a dámske sociálne zariadenia ako aj ďalšie priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu uvedenému v ods. 1 tohto článku zmluvy a k jeho riadnemu užívaniu.

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom prevádzkovania potravín a predaja potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru.

Čl. IV. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za predmet nájmu vo výške 3.612 EUR vrátane DPH (slovom Tritisícšesťstodvanásť EUR), čo mesačne predstavuje spolu sumu 301,- EUR vrátane DPH (slovom Tristo jeden EUR). Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť počnúc mesiacom december 2016.
2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy je paušálnou čiastkou, ktorá zahŕňa úhrady za nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a to: plyn, vodné a náklady na vývoz septiku, čo je cena konečná bez povinnosti ročného vyúčtovania. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nezahŕňa náklady na elektrickú energiu a odplatu za odvoz komunálneho odpadu.
3. Nájomca elektrickú energiu odoberá priamo od prvodávateľa elektrickej energie, pričom spotreba elektrickej energie je meraná samostatným elektromerom č. 62733595. Úhrada za elektrickú energiu bude fakturovaná priamo nájomcovi na základe faktúr od prvodávateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu.
5. Nájomné sa uhrádza mesačne vopred na účet č. 0302483001/5600, Prima banka Slovensko vo výške 1/12, pričom jeho splatnosť je najneskôr do 7. dňa kalendárneho mesiaca a to na základe tejto zmluvy.
6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania.
7. S ohľadom na možný pohyb cien a mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a to vždy k 1.4. príslušného kalendárneho roka a to o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. Úpravu výšky nájomného vykoná prenajímateľ písomným oznámením doručeným nájomcovi.

Čl. V. Trvanie a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou **od 01.12.2016 do 31.07.2020.**
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu a to aj bez udania dôvodu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 4 tohto článku zmluvy.

3. V prípade výpovede tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. Počas plynutia výpovednej doby je nájomca povinný umožniť za prítomnosti prenajímateľa obhliadku nebytových priestorov záujemcom o ich budúci nájom.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:
 - a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek úhrad za služby poskytované s nájmom,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe,
 - c) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,
 - d) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v čl. III ods.1 tejto zmluvy. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, miesta podnikania a predmetu činnosti.
5. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému spôsobu užívania a opotrebovania.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek inú formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch akoukoľvek vlastnou činnosťou alebo výkonom svojej podnikateľskej činnosti, alebo ak bola škoda spôsobená treťou osobou (zákazníci, dodávatelia a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu. Nájomca zodpovedá najmä, nie však výlučne za škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
10. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenajímateľa alebo jeho splnomocneného zástupcu. Neposkytnutie súčinnosti nájomcu alebo neumožnenie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
11. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, alebo v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám, na ktoré dal prenajímateľ súhlas podľa čl. VI ods. 7 tejto zmluvy,

- s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po zániku nájmu. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše obdobný protokol ako je uvedené v čl. VI ods. 1 tejto zmluvy, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50%, a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenajímateľ v písomnej výzve na zaplatenie. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy Nájomca zároveň súhlasí s vypratáním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
 13. Zmluvné strany sa dohodli, že umiestnenie akéhokoľvek reklamného zariadenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.
 14. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu zriadiť miesto podnikania alebo sídlo.
 15. Nájomca je povinný v predmete nájmu povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä:
 - a) zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov
 - b) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov
 - c) vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - d) zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
 16. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.
 17. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli. Rovnakým spôsobom sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmenách svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

Čl. VII.

Prevádzkové práva a povinnosti

1. Nájomca obdrží kľúče od predmetu nájmu, ktoré je pri skončení nájmu povinný odovzdať. Táto skutočnosť bude zaznamenaná v preberacom protokole v zmysle čl. VI ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný strieť vyhotovenie kópií kľúčov – tzv. rezervných kľúčov pre prípad živeľnej pohromy, havárie alebo inej nepredvídateľnej situácie, ktoré je povinný odovzdať prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený samostatne vyhotovovať kópie kľúčov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie povinností vyplývajúcich z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarimi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické alebo iné osobitné platné právne predpisy.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby estetická hodnota predmetu nájmu, interiéru alebo exteriéru budovy nebola znehodnotená materiálmi, tovarmi alebo inými predmetmi nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje nevnašať do objektu horľaviny, výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky. Je zakázané vstupovať do budovy s bicyklom, prípadne s iným prepravným prostriedkom.
5. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať v predmete nájmu elektrické spotrebiče, ktoré nevyhovujú príslušným STN (najmä chladničky, el. kávovary, počítače a pod.).

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.12.2016, prípadne neskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. V súlade s ustanovením § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Súhlas je udelený na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Ovčiarisku dňa 28.11.2016

V Ovčiarisku dňa 28.11.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Ovčiarisko
Darina Ninisová, starostka obce

Vladimír Martonik