

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

1. Obec Ovčiarsko

Hričovská cesta 16
zastúpená: Darina Ninisová, starostka obce
IČO: 00648965
DIČ: 2020689374
číslo účtu: 0302483001/5600
bankové spojenie: PRIMA-banka Žilina
tel. kontakt: 041/5662 513
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno: Vladimír Martoník

so sídlom: Ovčiarsko 135, 010 04 Ovčiarsko
IČO: 35123109
iČDPH: SK1022968859
číslo účtu: 6891683008/1111
bankové spojenie: UNICREDIT Bank
tel. kontakt: 0903 531 284
(ďalej len “nájomca”)

I.

PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa na prízemí viacúčelovej budovy Obce Ovčiarsko, Hričovská cesta 16, parcela č. 1, LV 293 v k.ú. Ovčiarsko o celkovej výmere 86 m².
2. S nájmom nebytových priestorov je spojené aj užívanie spoločných priestorov (schodište pred vstupom do viacúčelovej budovy, chodba so schodiskom a dámske WC).

II.

ÚČEL NÁJMU

1. Nebytové priestory uvedené v článku I. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na prevádzkovanie potravín na základe Živnostenského listu sp. č. Žo – 98/00378/002, reg. č. 254/98 zo dňa 20.01.1998.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu oznámených prevádzkových hodín.

III.

DOBA NÁJMU

1. Nájomný vzťah vzniká od 01.12.2012 a jeho trvanie je stanovené na dobu určitú do 30.11.2016.
2. Deň začatia skutočného užívania sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Táto zápisnica tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV.

NÁJOMNÉ

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške 3,50 eura za 1 m² podlahovej plochy, celkom 301 eur mesačne. Nájomné spolu 301 eur pozostáva z jednotlivých platieb za teplo, vodné a stočné. Odber elektrickej energie je nájomca oprávnený zabezpečiť zmluvným vzťahom so spoločnosťou SSE, a.s. Žilina na vlastné náklady a odvoz odpadu zmluvným vzťahom so spol. T + T, a.s. Žilina na vlastné náklady.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred do 15. dňa toho ktorého mesiaca vo výške mesačného nájomného, čo predstavuje sumu 301 eur a to na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného alebo platieb uvedených v ods. 1, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.

V.

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdaná nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.

2. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.

VI.

POISTENIE

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu v prípade, ak si to vyžaduje rozsah prác.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov. Nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, úpravy účelovej povahy, obvyklé udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov a spoločných priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte potravín umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektrine a pod.)
6. 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.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto

ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžitého odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.

8. V prípade skončenia nájmu nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor v takom stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady dezinfekciu a dezinfekciu v prenajatých priestoroch podľa platných hygienických predpisov.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny, týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti.
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vo vlastnej réžii upratovanie spoločných priestorov (schodište pred vstupom do viacúčelovej budovy, chodba so vstupom do potravín a pohostinstva).
12. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohovorené užívanie tak, aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru.
13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.

VIII.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu určenej v zmluve
 - b) výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote
 - c) v prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac
 - d) na základe zákona - § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím doby z nasledovných dôvodov:

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo a opakovane porušujú pokoj alebo poriadok
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca môže vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím dojednaného času z nasledovných dôvodov:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- prenajímateľ hrubo poruší svoje povinnosti
- odstúpením

4. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk.

IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
2. Zmluvné strany môžu obsah tejto zmluvy meniť, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
3. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve, sa riadia podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR a VZN.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť od 01.12.2012.

V Ovčiarsku dňa 30.11.2012

.....
prenajímateľ

.....
nájomca