

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, poverená zastupovaním starostu obce

IČO: 00648965

DIČ: 2020689374

bankové spojenie: PRIMA-banka Žilina

číslo účtu: 0302483001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno: K-TRANS KUČAVÍK, s.r.o.

so sídlom: Hlavná 360, 014 01 Bytča

IČO: 44672616

DIČ: 2022799372

registrovaný: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 50992/L

zastúpený: Kamil Kučavík - konateľ

číslo účtu: 2584869955/0200

tel. kontakt: 0905 267 955, 041/5583 150

(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 121 m².
1. S nájmom nebytových priestorov je spojené aj užívanie spoločných priestorov (schodište pred vstupom do viacúčelovej budovy, chodba so schodiskom, pánske a dámske WC).

II.

ÚČEL NÁJMU

1. Nebytové priestory uvedené v článku I. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na prevádzkovanie pohostinstva na základe výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka číslo 50992/L zo dňa 11.05.2012.

2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu schválených prevádzkových hodín.

III.

DOBA NÁJMU

1. Nájomný vzťah vzniká od 01.08.2012 a jeho trvanie je stanovené na dobu určitú do 31.07.2020.
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 eura za 1 m² podlahovej plochy, celkom 363 eur mesačne. Mesačná úhrada spolu 363 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. Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve z dôvodu valorizácie výšky nájmu.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred do 15. dňa toho ktorého mesiaca vo výške mesačného nájomného, čo predstavuje sumu 363 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 01.01. do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
4. Zmluvné strany uhradia preplatok alebo nedoplatok z vyúčtovania najneskôr do 30 dní po vyúčtovaní.

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 pohostinstva 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 zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu 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 zabezpečovať vo vlastnej réžii upratovanie spoločných priestorov (schodište pred vstupom do viacúčelovej budovy, chodba so schodiskom, pánske a dámske WC).
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 dňom podpisu zmluvnými stranami.

V Ovčiarsku dňa 01.08.2012



.....
prenajímateľ

K-TRANS KUČAVÍK, s.r.o.
Hlavná 360, 014 01 BYTČA
IČO: 44 672 616, IČ DPH: SK2022799372
tel.: 0905 287955 041 4583150

.....
nájomca