

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorenej v zmysle zákona č.116/1990 Zb. medzi zmluvnými stranami

1. Jozef Šoltés,

Sedlice 243, PSČ: 082 43

IČO: 34 903 704

zapísaný v živnostenskom registri Obvodného úradu Prešov, č. ObU-PO-OZPI-2013/15585-2

prevádzkareň: Radatice 148, PSČ: 082 42

(ďalej len „nájomca“)

a

2. Obec Radatice

Obecný úrad, Radatice 105, PSČ: 082 42

Zastúpená: Kalata Ondrej – starosta

IČO: 00 327 662

DIČ: 2020 543 283

Bankové spojenie: 0456829001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán ako aj podmienky a rozsah nájmu priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 administratívnej budovy so súpisným číslom 148, postavenej na pozemku parcelné č. 313/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 239 m², situovanej v Radaticiach, vedenej na LV č. 252, Správou katastra Prešov pre katastrálne územie: Radatice.
2. Prenajímateľ nájomcovi prenajíma časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto zmluvného článku, a to:
 - nebytové priestory o rozlohe 62,13 m², ktoré sú špecifikované v nákrese administratívnej budovy, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

čl. III

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho využitia na podnikateľské aktivity (zriadenie prevádzky maloobchodnej predajne s rozličným tovarom) v rozsahu jeho podnikateľskej činnosti zapísanej v Živnostenskom registri Obvodného úradu Prešov, číslo registra č. ObU-PO-OZPI-2013/15585-2:
 - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod).

2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa užívať predmet nájmu na iný než dohodnutý účel a nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.

čl. IV

Výška a splatnosť nájomného

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy nájomcovi za nájomné schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Radatice dňa 28.8.2013 vo výške 1,00 EUR mesačne (slovom jedno euro) od 1.9.2013- do 31.12.2013. Nájomné od 1.1.2014 bude prerokované Obecným zastupiteľstvom do 31.1.2014.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za prenájom nebytových priestorov nájomné za 3 mesiace vopred (kaucia), ktoré je povinný prenajímateľovi zaplatiť do 3 dní od podpísania tejto zmluvy. Kaucia je zábezpekou na prípadnú náhradu škody a jej zaplatením nie je dotknuté ustanovenie čl. IV bod. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi mesačne pozadu, vždy najneskôr do pätnásteho dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to prevodom na účet prenajímateľa.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné prenajímateľovi riadne a včas v stanovenej lehote a dohodnutej výške, zaväzuje sa nájomca uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Ak je omeškanie nájomcu s úhradou nájomného dlhšie ako 15 dní, prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu vo výpovednej lehote 3 pracovných dní, ktorá začína plynúť prvým dňom po doručení výpovede.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v závislosti od úrovne inflácie a to jeden krát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 01.01. nasledujúceho roka.
7. Prenajímateľ je teda oprávnený upraviť výšku nájomného v prípade rastu inflácie o viac ako 1,0 % s použitím dohodnutého vzorca - dohodnuté nájomné za predchádzajúci rok sa násobí ročným indexom inflácie za predchádzajúci rok oficiálne stanovený Štatistickým úradom SR. Takto zmenená cena nájmu bude platená od nasledujúceho mesiaca po oficiálnom zverejnení indexu inflácie Štatistickým úradom SR, pričom bude doúčtovaná v najbližšej fakturácii počnúc od 01.01. príslušného roka. Nájomné bude môcť byť menené vyššie uvedeným spôsobom zo strany prenajímateľa jednostranne vo forme písomného dodatku k tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje v budúcnosti akceptovať takéto navýšenie.
8. V cene nájmu nie sú započítané úhrady za služby a plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomné nezahŕňa náklady za vykurovanie predmetu nájmu, ohrev a dodávku teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, poplatky za vodné a stočné, telefón, odvoz odpadu, upratovanie predmetu nájmu ako aj ďalšie platby za plnenia a služby súvisiace s prevádzkou a správou predmetu nájmu. (ďalej len „služby“).
9. Úhradu všetkých týchto služieb znáša po celú dobu trvania nájmu nájomca a to podľa ich skutočne vyúčtovanej spotreby dodávateľmi za obdobie kalendárneho roka.
10. Nájomca sa zaväzuje sprevádzkovať nebytové priestory do užívania schopného stavu v lehote do troch mesiacov od podpísania tejto zmluvy, a to najmä zabezpečením celistvosti podláh a stien a vykonaním hygienickej maľby, zriadením zariadenia pre osobnú hygienu, zabezpečením vykurovanie priestorov a doložením laboratórny rozbor vzorky vody z vlastného vodného zdroja - studne, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne vyhlasuje, že si od prenajímateľa nebude nárokovať náhradu nákladov za vykonanie týchto úprav v nebytových priestoroch a tieto vykoná na vlastné náklady.

11. Nájomca sa zaeviduje na Obecnom úrade Radatice, kde uzatvorí dohodu o vývoze TKO. Náklady za vývoz TKO hradí obci, prípadne prenajímateľovi len v rámci ním poskytovaných služieb.
12. Nájomca je povinný po uzavretí tejto zmluvy na vlastné náklady bez zbytočného odkladu zabezpečiť ohlásenie zmeny užívateľa u ich jednotlivých dodávateľov a poskytovateľov.
13. Nájomca si vo vlastnej rézii zabezpečuje upratovanie prenajatého priestoru, vrátane vstupného priestoru a to buď sám alebo si upratovanie prenajatého priestoru zabezpečí dodávateľským spôsobom.

čl. V

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi na dobu neurčitú, od 1.9.2013.
2. Nájomný vzťah možno ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu vo výpovednej dobe 3 kalendárnych dní, najmä ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - c) nájomca je s úhradou nájomného v omeškaní viac ako 15 dní.
4. V ostatných prípadoch (ostatné výpovedné dôvody v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb.) môžu prenajímateľ a nájomca písomne vypovedať túto zmluvu vo výpovednej lehote 3 mesiacov.
5. Výpovedná lehota plynie obom účastníkom od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď z nájmu, okrem prípadov uvedených v bode 3 tohto zmluvného článku, kedy výpovedná doba začína plynúť prvým dňom po doručení výpovede.

čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory a umožniť mu ich riadne užívanie v súlade s podmienkami podľa tejto zmluvy za účelom dohodnutým v čl. IV. tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v dohodnutom rozsahu.
3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné opravy a údržbu potrebnú na prevádzku predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky právne predpisy súvisiace s užívaním nehnuteľnosti, najmä dodržiavať všetky protipožiarne opatrenia a predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce.
5. Náklady vynaložené nájomcom na úpravu predmetu nájmu znáša výlučne nájomca a po skončení nájmu nemá nájomca nárok na uhradenie protihodnoty úprav a opráv prenajatých priestorov voči prenajímateľovi.
6. Nájomca je povinný strpieť a umožniť kedykoľvek vykonať obhliadku predmetu nájmu prenajímateľovi, prípadne ním poverenej osoby tak, ako to bude vyžadovať prenajímateľ, takúto kontrolu je nájomca povinný strpieť aj vo vzťahu k elektrickým zariadeniam, vodovodnej kanalizácii a ostatným nosičom energie, či služieb.
7. Nájomca je povinný vykonávať údržbu prístupových komunikácií k prenajatým nebytovým priestorom, a to v najmä v zmysle zimnej údržby chodníka pred budovou a príľahlých plôch administratívnej budovy, a to tak, aby predišiel prípadnému úrazu občanov využívajúcich tieto komunikácie. Za prípadnú škodu s tým súvisiacu zodpovedá nájomca.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu spôsobenú ním, jeho pracovníkmi a zákazníkmi v zmysle platných právnych predpisov.

9. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní od písomného vyčíslenia všetky škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu, alebo ktoré vznikli v dôsledku užívania predmetu nájmu v rozpore s ich obvyklým užívaním v zmysle platných právnych predpisov a to aj v prípade zavinenia tretími osobami.

čl. VII.

Záverečné ustanovenia

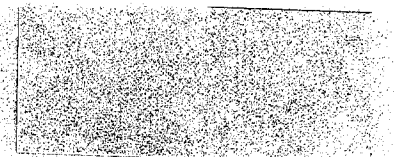
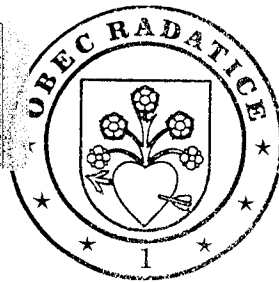
1. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán podpisom potvrdila prevzatie jedného vyhotovenia zmluvy.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu účastníkmi zmluvy. Jej podpísaním je pre zmluvné strany záväzná.
3. Zmeniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy možno len formou očíslovaného písomného dodatku na základe súhlasných prejavov oboch zmluvných strán s výnimkou úprav nájmného a platieb za služby formou písomného oznámenia v súlade s čl. V. tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že po osobnej obhliadke predmetu nájmu akceptujú technický a prevádzkový stav predmetu nájmu a na základe jeho poznania uzatvárajú túto zmluvu.
5. Obe zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom, vedomí si jej právnych následkov, túto vlastnoručne podpisujú. Tento právny úkon robia slobodne a vážne.

V Radaticiach, dňa 30.8.2013



Prenajímateľ
Obec Radatice

zastúpená starostom obce
Ondrej Kalata



Nájomca
Jozef Šoltés