

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov a službách s ním spojených
číslo 1/2014

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 3 a nasl. zákona č. 116/ 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi

meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Ing. František Grech, r. Grech**
trvale bytom: Vyšné Ružbachy č. 310
rodné číslo: 660617/7248
narodený: 17.06.1966
štátne občianstvo: SR

a manželka

meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Daniela Grechová, r. Osvaldová**
trvale bytom: Vyšné Ružbachy č. 310
rodné číslo: 655618/6956
narodený: 18.06.1965
štátne občianstvo: SR
bankové spojenie: 1629649602/0200

a

obchodné meno:	Obec Lacková
sídlo:	Lackova51, 065 01 Hniezdne
IČ:	00329983
DIČ:	2021882577
IČ pre DPH:	nie sme platcami dane !
zapísaný:	
bankové spojenie:	15928602/0200 VUB Stará Ľubovňa
číslo účtu:	
zastúpený:	Ing. Marekom Gallíkom
(ďalej len nájomca)	

1

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby PRT s. č. 78, nachádzajúcej sa na p.č.123/6 v obci Lacková, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 319 pre katastrálne územie Lacková, ako budova obchodu a služieb. Stavba pozostáva z nebytových priestorov, a to najmä obchodných priestorov, kancelárií a iných priestorov.

2.

Predmet nájmu

Prenajímateľ touto zmluvou dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory časti objektu v Lackovej o veľkosti 195m2 v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Nájomca vyhlasuje, že si celkovú výmeru podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru osobne premeral, riadne skontroloval a súhlasí s touto výmerou.

Predmetom nájmu sú aj prístupy do objektu. Nájomca je oprávnený ako súčasť prenajatých priestorov užívať spoločný vstup do objektu a prislúchajúci komunikačný priestor k prenajatým nebytovým priestorom.

3.

Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v článku 2 tejto zmluvy za účelom vykonávania predmetu podnikania nájomcu. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne len na dohodnutý účel.

Nájomca nie je oprávnený na predmet nájmu uzatvárať podnájomné zmluvy s tretími osobami bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a ani bez zmluvne tieto nebytové priestory dať do užívania tretím osobám.

4.

Čas, na ktorý sa nájom uzatvára

Táto zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu neurčitú od 01. 01. 2014

5.

Výška a splatnosť úhrady nájomného

Za nájom nebytových priestorov uvedených v článku 2 tejto zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v EUR vo výške 1 EUR ročne.

Nájomné je splatné ročne, vždy najneskôr do konca januára nasledujúceho roka. Pre zachovanie hodnoty nájomného sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť nájomné o ročný inflačný index spotrebiteľských cien, vyhlasovaný každoročne Slovenským štatistickým úradom, a v prípade ak sa zmenia všeobecne záväzné právne predpisy zvyšujúce daňové a poplatkové povinnosti prenajímateľa titulom majetkových daní a miestnych poplatkov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu. V prípade, že prenajímateľ vynaloží ďalšie náklady na zabezpečenie prevádzky areálu, ako náklady na vytvorenie a udržiavanie parkovacích miest, na reklamu a propagáciu všetkých nájomcov premietne tieto náklady pomerne podľa prenajatej plochy do hodnoty nájomného.

Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť zvýšené nájomné, ktoré náležite účtovne zdokladuje prenajímateľ.

6.

Služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

Nájomca sa zaväzuje platiť dodávateľovi elektrickej energie, spojenej s užívaním nebytových priestorov uvedených v článku 2 tejto zmluvy .

7.

Spôsob úhrady nájomného a služieb a následky porušenia povinností

Nájomné je nájomca povinný poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB. pobočka Stará Ľubovňa, číslo účtu 1629649602/0200 s uvedením čísla zmluvy, ako variabilného symbolu.

V prípade omeškania sa nájomcu so zaplatením nájomného alebo služieb spojených s podnájomom môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a nájomca sa zaväzuje tento úrok z omeškania zaplatiť.

Omeškanie s úhradou nájomného presahujúce obdobie 1 mesiaca sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti na strane nájomcu a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť s účinnosťou ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi

8.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

Nájomca preberá nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú, tento stav je mu dobre známy a súhlasí s ním. Nájomca plne zodpovedá za škody v prenajatých priestoroch spôsobené počas ich užívania svojim zavineným konaním, alebo z neobstaranosti alebo konaním iných osôb.

Nájomca sa zaväzuje:

- dbať na ochranu prenajatých nebytových priestorov pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebovaním a znečistením,
- dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy, (toto dojednanie je dohodou v zmysle zák. č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarom o tom, že úlohy požiarnej ochrany podľa § 6 cit. Zákona bude v celom rozsahu zabezpečovať v prenajatých priestoroch nájomca),

- v prípade realizácie úprav v prenajatých priestoroch, urobiť tak len s písomným súhlasom nájomcu a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy a to výlučne na vlastné náklady,
- umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania za prítomnosti nájomcu,
- v prípade potreby na vlastný náklad zabezpečiť zriadenie telefónnej účastníckej stanice v prenajatých priestoroch, a na čo mu prenajímateľ poskytne potrebnú súčinnosť.
- zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržbu súvisiace s užívaním a náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov,
- ako odberateľ elektriny zodpovedať za riadny stav svojho odberného elektrického zariadenia vrátane elektrospotrebičov v zmysle Vyhlášky č.718/2002 Z. z. a ďalších súvisiacich vyhlášok a nariadení,
- znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby nehnuteľnosti, v rámci ktorej sa predmetný nebytový priestor nachádza,
- nerušiť prevádzkou v priestoroch nočný klud a občianske spolužitie,
- oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby ktoré nemajú charakter bežných opráv a údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- platiť všetky miestne poplatky vyrubené v spojitosti s podnikaním v prenajatých nebytových priestoroch ako iné poplatky, ktoré by boli v budúcnosti zavedené alebo uplatnené štátnymi orgánmi.

10.

Skončenie nájmu

Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení bez udania dôvodu túto zmluvu kedykoľvek písomne vypovedať, a to aj pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.

Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

V prípade, ak nájomca bude meškať s úhradou nájomného alebo úhradou za služby (alebo ich časti) o viac ako 1 mesiac je nájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a je účinné doručením nájomcovi alebo jeho odmietnutím prevziať odstúpenie od zmluvy.

Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a je účinné doručením nájomcovi alebo jeho odmietnutím prevzatia odstúpenia od zmluvy

Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory s príslušenstvom v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri ukončení nájomného vzťahu výpoveďou resp. ukončením doby nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory najneskôr v deň skončenia nájmu a pri ukončení nájomného vzťahu odstúpením alebo z iných dôvodov je povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

Za každý deň omeškania so splnením povinnosti vypratať nebytové priestory je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody omeškaním spôsobenú bez ohľadu na ním uplatnenú zmluvnú pokutu. Nájomca ma prednostné právo na prenajaté priestory, ak o to písomne požiada nájomcu 3 mesiace pred ukončením zmluvy.

11.

Doručovanie

Doručením akýchkoľvek písomností na základe zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomností sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „ adresát sa odsťahoval “, „ adresát neznámy “ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípade inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkolvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu. V takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená druhej strane pred odoslaním písomnosti.

12.

Záverečné ustanovenia

Prenajímateľ prehlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený uzatvoriť túto zmluvu a dať predmety zmluvy do nájmu.

Táto zmluva vzniká po dohode zmluvných strán na celom jej obsahu a môže byť zmenená iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.

Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.

Pokiaľ ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy alebo jej časť sa stane neplatným či nevynútiteľným, a to aj rozhodnutím súdu či iného príslušného orgánu, nebude mať táto neplatnosť či nevynútiteľnosť vplyv na platnosť či vynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy alebo jej časti. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú neúčinné a neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením, ktoré je svojím účelom a hospodárskym významom čo najbližšie ustanoveniu tejto zmluvy, ktoré má byť nahradené.

Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých prenájomca obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy, a že táto je prejavom ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy pod túto zmluvu.

V Starej Ľubovni, dňa 02. 01. 2014

Prenajímateľ:

Nájomca :