

Nájomná zmluva

č. OcÚBH-31/2018

uzatvorená podľa ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa §663 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

OBEC BOHEĽOV

so sídlom : Boheľov 12, 929 01 Boheľov

IČO: 00305316

DIČ: 2021002071

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

Číslo účtu:

v zastúpení: starostkou obce, Máriou Kázmérovou

(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Obchodné meno/ meno a priezvisko, titul: Štefan Herberger

so sídlom: Čechínska Potôň 13, 930 36 Horná Potôň

IČO:

Registrácia:

Konajúci:

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

číslo účtu:

korešpondenčná adresa:

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Boheľov, vedenej na LV č. 151 ako kultúrny dom súpisné č. 12 postavený na pozemku registra C-KN parcela č. 202/1 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na adrese: Boheľov 12, 929 01 Boheľov;
2. Prenajímateľ týmto prenajíma nájomcovi nebytové priestory:
 - ✓ miestnosť č. 1: malá zasadačka o výmere 34,86 m²
 - ✓ miestnosť č. 2: chodba o výmere 26,88 m²
 - ✓ miestnosť č. 3: WC muži o výmere 8,40 m²
 - ✓ miestnosť č. 4: WC ženy o výmere 8,40 m²
 - ✓ miestnosť č. 5: chodba o výmere 1,98 m²
 - ✓ miestnosť č. 6: predsieň o výmere 12,00 m²vyznačené v pôdoryse, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy v celkovej rozlohe 92,52 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto bodu zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Nájomca bude od **01.04.2018** prenajaté nebytové priestory uvedené v ods. 2 tohto bodu užívať na prevádzkovanie „Espressa“.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky nutné úradné povolenia potrebné na prevádzkovanie svojej činnosti v predmete nájmu v súlade s relevantnými právnymi predpismi a je povinný udržiavať ich v platnosti počas celej doby nájmu. Za následky porušenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá v celom rozsahu sám.

II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom končí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy,
 - c) zničením predmetu nájmu alebo stavby,
 - d) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
3. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení písomne vypovedať túto zmluvu o nájme poukazom na §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov aj bez udania dôvodu, a to kedykoľvek v trojmesačnej (3) výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností voči nájomcovi:
 - a) ak nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní,
 - b) ak nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - c) ak nájomca odplatne alebo bezodplatne prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) ak nájomca nedodríava podmienky tejto zmluvy.
5. Nájomca môže okamžite od tejto zmluvy odstúpiť:
 - a) prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - b) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú predmet nájmu prenajaľ,
 - c) ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie.
6. V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva zrušuje.
7. Ak sa pri ukončení nájomnej zmluvy zmluvné strany nedohodnú inak, bude nájomca povinný na vlastné náklady predmet nájmu vypratať, a to najneskôr:
 - a) ku dňu zániku nájomného vzťahu, ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v ods. 2 písm. a) alebo d) tohto bodu zmluvy,
 - b) do 14 dní od zániku nájomného vzťahu, ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v ods. 2 písm. b) tohto bodu zmluvy.
8. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave opotrebovania primeranom účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca predmetný priestor ku dňu skončenia nájmu podľa ods. 7 tohto bodu neuvoľní a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestor na náklady a zodpovednosť nájomcu.

III. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **450,00 Eur/mesiac** (slovom: štyrtisťpäťdesiat 00/100 Eur). Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
2. V dohodnutom nájmomnom sú zahrnuté prevádzkové náklady (úhrada za dodávku tepla, poplatok za odber elektrickej energie, voda, kanalizácia a iné).
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné nájomné v celkovej výške **450,00 Eur** (slovom: štyrtisťpäťdesiat 00/100 eur).
4. Nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť a doručiť faktúru nájomcovi už k 1. dňu každého kalendárneho mesiaca počas doby trvania nájmu. Faktúra je splatná do 14 dní od jej vystavenia okrem prípadu, ak je na faktúre uvedená dlhšia lehota. Nájomca je povinný uhradiť mesačnú splátku nájomného **najneskôr do 25. dňa** toho ktorého mesiaca aj v tom prípade, ak neobdrží faktúru prenajímateľa, pričom je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním platby na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne a každoročne upraviť výšku nájomného podľa platného nariadenia obce.
7. V prípade, ak nájomcovi vznikne povinnosť platiť nájomné v priebehu kalendárneho mesiaca, nájomca je povinný zaplatiť nájomné za tento prvý neúplný kalendárny mesiac pomerne znížené v alikvotnej časti pripadajúcej na počet dní trvania nájmu v kalendárnom mesiaci, v ktorom táto zmluva vznikla, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
8. V prípade, že nájomný vzťah zanikne okrem prípadov uvedených v ods. 9 tohto bodu, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného zaplateného vopred za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah nebude existovať.
9. V prípade, že nájomný vzťah zanikne podľa bodu II. ods. 4 písm. b) a d) tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný vrátiť pomernú časť nájomného zaplateného vopred za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah uzatvorený na základe tejto zmluvy nebude existovať. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu podľa tohto bodu si nebude nárokovat vrátenie nájomného ním vynaloženého a poskytne prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť za týmto účelom.
10. V prípade omeškania s úhradou platieb je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné zvýšiť oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medzinárodná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za prechádzajúci kalendárny rok.
12. Nájomca je povinný v súlade s §77 ods. 2 zákona č. 582/2004 Zákon o miestnych daniach a miestnom

poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (ďalej len „miestny poplatok“) uhrádzať poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Miestny poplatok sa podľa predchádzajúcej vety zaväzuje hradiť nájomca priamo správcovi poplatku.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a plniť ostatné záväzky v zmluve uvedené.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineneho porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Akékoľvek stavebné úpravy v prenajatom priestore môžu byť vykonané len na základe písomnej žiadosti nájomcu a písomného súhlasu prenajímateľa. Po skončení nájomného vzťahu nájomca nie je oprávnený odstrániť úpravy a technické zmeny, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa a nevzniká mu právo na úhradu vynaložených investícií, pokiaľ sa zmluvné strany vopred nedohodli písomne inak.
6. Opravy a úpravy účelovej povahy, drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu a udržiavacie náklady prenajatých nebytových priestorov znáša v celom rozsahu nájomca na vlastné náklady. Drobnými opravami na účely tejto zmluvy sa považujú náklady, výška ktorých v jednotlivom prípade neprevyšuje 166 eur bez DPH. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a úpravy účelovej povahy okrem prípadu, ak zmluvné strany písomne dohodli o náhrade vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
8. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie alebo poruchy a to bez zbytočného odkladu po ich zistení a urobiť všetky potrebné opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku škôd na prenajatom majetku.
9. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do predmetu nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
11. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu v prenajatých nebytových priestoroch a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia, ktoré vyplývajú z príslušných právnych predpisov na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie. Nájomca týmto prehlasuje, že je vedomý všetkých svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane proti požiarom v platnom znení, ktoré povinnosti sa zaväzuje dodržiavať a požadovať ich dodržanie aj od svojich zamestnancov, spolupracovníkov a pod. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa neodkladne mu resp. povereným odborným zamestnancom umožniť prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly so zameraním, či nájomca užíva veci k dohodnutému účelu, či realizuje obvyklú údržbu prenajatého priestoru, či dodržiava predpisy BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
12. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v prenajatom priestore plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických a Civilnej obrany.
13. Nájomca sa zaväzuje, že všetky škody a závady, ktoré by počas nájomnej doby vznikli na predmete nájmu jeho používaním alebo zneužívaním, dá odstrániť na svoje náklady a tiež sa zaväzuje nahradiť škody, ktoré by spôsobil sám alebo osoby s ním spojené.
14. Nájomca berie na vedomie, že za škody na majetku vznesenom nájomcom do budovy prenajímateľa nezodpovedá. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, poškodenie a odcudzenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatej budove, bez ohľadu na vlastníka predmetných vecí. Poistenie tohto majetku je vecou nájomcu.
15. Nájomca voči všetkým štátnym kontrolným orgánom vystupuje vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
16. Prenajímateľ nepreberá záruku za záväzky, ktoré vzniknú nájomcovi v súvislosti jeho činnosťou a v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
17. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu svojej právnej subjektivity a jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré by mohli podstatným spôsobom ovplyvniť ich zmluvný vzťah.
18. Nájomca od prenajímateľa predmet nájmu fyzicky prevezme ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy jej podpisom

- oboma zmluvnými stranami, ktorú skutočnosť obe zmluvné strany potvrdzujú podpisom na tejto zmluve.
19. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy pozná a je mu známi a na základe svojho záujmu užívať predmet nájmu na účel uvedený v tejto zmluve, pristupuje k jej podpisu. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je vhodný pre účely v takom stave v akom sa nachádza.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v záhlaví zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.
2. Táto nájomná zmluva bola uzatvorená na základe Obchodnej verejnej súťaže č. 1/2018.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
6. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej nedeliteľnú súčasť.
7. Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva je pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
8. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Boheľove, dňa 29.03.2018

V Boheľove, dňa 29.03.2018

.....
prenajímateľ

.....
nájomca