

33/2015

Zmluva o nájme nebytových priestorov
zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

1. Obec Čičmany
Sídlo: Obec Čičmany, 01315 Čičmany č. 166
IČO: 00321206
DIČ: 202 063 7036
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK 6702000000000025723432
BIC/WIFT: SUBASKBX
Zastúpená: Mgr. Natália Dubnicayová, starostka obce

Ďalej spoločne iba „prenajímateľ“

2. Gabriela Ligasová, dát. nar. 25.12.1974
Trvalé bydlisko: 01315 Fačkov č. 122
IČO: 50102737, DIČ: 1080824195

Ďalej iba „nájomca“

I.

Preambula

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorou je nebytová budova, pričom táto nehnuteľnosť súpisné číslo 280 je postavená na pozemku KNC 73/1 o celkovej výmere 1405 m², zapísané na liste vlastníctva č. 561 pre katastrálne územie Čičmany

II.

Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku I. tejto zmluvy a to časť budovy súpisné číslo 280 o výmere 115 m². (ďalej „nebytové priestory“) a to za podmienok touto zmluvou ďalej upravených., pričom situačný náčrt prenajatého priestoru tvorí prílohu č. 4 k tejto zmluve (prenajatý priestor, resp. jeho časť je na pláne vyznačený farebne.

III.

Účel nájmu

a niektoré povinnosti nájomcu

- 3.1 Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať výlučne len pre prevádzkovanie obchodných činností a pohostinskej činnosti.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy vzťahujúce sa na prevádzku, zvlášť bezpečnostné, protipožiarne a ďalšie tak, aby nedošlo k poškodeniu majetku a objektu

prenajímateľa, k ohrozeniu života a poškodeniu zdravia osôb. Zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov v prenajatých priestoroch je povinný nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.

3.3 Nájomca zodpovedá za čistotu prenajatých priestorov a je povinný vykonávať riadne upratovanie prenajatých priestorov na vlastné náklady.

3.4 Pre prípad porušenia povinností nájomcu podľa bodu 3.1, bodu 3.2 alebo bodu 3.3 si zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť, pričom v takomto prípade sa zmluva zrušuje dňom nasledujúcim po dni, kedy bolo odstúpenie od zmluvy nájomcovi doručené.

IV. Doba nájmu

4.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : od 1.12.2015 na dobu neurčitú.

4.2 O odovzdaní priestorov pri začiatku trvania nájmu sa spíše medzi oboma stranami protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorého vzor tvorí prílohu číslo 1 k tejto zmluve.

4.3 Po ukončení nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje prenajaté priestory vypratať ku dňu skončenia nájmu a v rovnakej lehote ich odovzdať v takom stave, aby boli okamžite užívateľské.

4.4 O odovzdaní nebytových priestorov pri skončení nájmu sa spíše medzi oboma stranami protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorého vzor tvorí prílohu číslo 2 k tejto zmluve.

4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v protokole podľa bodu 4.4 sú povinné uviesť všetky skutočnosti zakladajúce im prípadné nároky voči druhej strane a to najmä poškodenia predmetu nájmu, poškodenia vecí, za ktoré by mohol zodpovedať prenajímateľ alebo obmedzenia v užívaní predmetu nájmu z dôvodov na strane prenajímateľa a to aj tie, ktoré už u druhej zmluvnej strany uplatnili ale nároky z nich neboli ku dňu spisania protokolu podľa bodu 4.4 uspokojené.

4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený uplatňovať akékoľvek práva/nároky vyplývajúce zo skutočností neuvedených v protokole podľa bodu 4.4. V súlade s predchádzajúcou vetou zmluvné strany uvádzajú, že sa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka dohodli na tom, že všetky práva nájomcu voči prenajímateľovi, vyplývajúce zo skutočností neuvedených v protokole podľa bodu 4.4 zanikajú dňom podpísania protokolu podľa bodu 4.4 bez toho, že by boli nahradené akýmkoľvek iným záväzkom prenajímateľa.

4.7 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že si určujú lehotu na vyčíslenie a uplatnenie

prípadných vzájomných práv/nárokov, na ktoré sa nevzťahuje ustanovenie bodu 4.6, ktorá je 60 dní odo dňa podpísania protokolu podľa bodu 4.4. V prípade, že práva/nároky podľa predchádzajúcej vety nebudú vyčíslené a uplatnené v stanovenej lehote, tak tieto v súlade s § 578 Občianskeho zákonníka zaniknú. Pod vyčíslením a uplatnením prípadných vzájomných nárokov sa na účely tohto bodu rozumie vyčíslenie ich najvyššej výšky a uplatnenie doručením druhému účastníkovi alebo uplatnenie na súde.

4.8 V protokole podľa bodu 4.4 musí byť zaznačené aspoň stručné vyjadrenie nájomcu alebo prenajímateľa k záznamom tam uvedeným. Ak sa nájomca k príslušnému záznamu nevyjadrí alebo predmetný protokol nepodpíše alebo odmietne podpísať, poznačí sa táto skutočnosť na protokole a v takomto prípade platí, že nájomca, ktorý protokol nepodpísal, alebo ho odmietol podpísať alebo sa nevyjadril k záznamom v protokole uvedeným, uznáva základ práva/nároku, ibaže neskôr preukáže, že okolnosť odôvodňujúcu uplatnený nárok/právo nespôsobil.

V. Nájomné

5.1 Zmluvné strany si dohodli výšku mesačného nájomného 215 eura vrátane DPH.

5.2 Nájomné podľa bodu 5.1, vo výške 215,- eura za každý aj začatý mesiac, je splatné vždy do 20-ho dňa predchádzajúceho mesiaca vopred a to na účet prenajímateľa.

5.3 V prípade, že porušovanie povinnosti platiť nájomné včas a riadne tak ako je uvedené v bode 5.2 trvá dlhšie ako 30 dní je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, pričom v takomto prípade sa zmluva zrušuje dňom nasledujúcim po dni, kedy bolo odstúpenie od zmluvy nájomcovi doručené.

5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné bude pre každý nasledujúci mesiac trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou zvýšené o mieru inflácie určenú Štatistickým úradom SR a meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci rok a to vždy počnúc dňom 1.2 príslušného roka. V prípade že Štatistický úrad SR takýto ukazovateľ nebude sledovať, použije sa zvýšenie nájmu podľa tohto bodu priemerná ročná miera inflácie meraná harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien v SR a ak by nebol sledovaný samostatne pre územie SR tak v Európskej Únii vyjadrenej indexom "HICPs" – All items, zverejňovaným Eurostatom.

VI.

6.1 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú na majetku ako dôsledok činnosti, ktoré nájomca vykonáva. Za takúto škodu sa považujú aj zásahy tretích osôb, ak sú v príčinnej súvislosti s činnosťou nájomcu, s jeho osobou, alebo spoločnosťou, spolkom alebo inou skupinou, ktorej je členom.

VII.

7.1 Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch tak, aby nedošlo k ich poškodeniu. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie vykonávať žiadne úpravy alebo zmeny, ktoré by menili vzhľad, pôdorysné usporiadanie, technické alebo stavebné riešenie, prípadne iným spôsobom zasahovať do

konštrukcií v prenajatých priestoroch.

7.2 Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti súhlasí, aby nájomca na fasáde budovy v ktorej sa predmet nájmu nachádza a to v časti určenej prenajímateľom a so súhlasom príslušných orgánov umiestnil primeranú reklamu propagujúcu svoju činnosť, pričom umiestnenie, forma, tvar a veľkosť reklamy musia byť v súlade so všeobecne záväznými predpismi ako aj s predpismi Obce Čičmany a pokynmi prenajímateľa.

7.3 Pre prípad porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v bode 7.2 je povinný nájomca reklamu, ktorou porušil ktorúkoľvek povinnosť podľa bodu 7.2, bez zbytočného omeškania na výzvu prenajímateľa odstrániť. Ak tak nájomca neučiní v lehote 3 dní od doručenia výzvy prenajímateľa, môže tak urobiť prenajímateľ na náklady nájomcu.

7.4 V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v bode 7.1 alebo 7.3 sa zmluvné strany dohodli že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s tým, že v takomto prípade sa zmluva zrušuje dňom nasledujúcim po dni, kedy bolo odstúpenie od zmluvy nájomcovi doručené.

VIII.

8.1 Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady za odber elektrickej energie, náklady za spotrebu vody, plynu, stočné, odvoz odpadkov, upratovanie spoločných priestorov a ostatné náklady a poplatky, ak budú podľa nových nariadení obecných alebo štátnych orgánov spojené s predmetnou činnosťou, pričom úhrada týchto nákladov nie je súčasťou nájomného podľa bodu 5.1 a tieto náklady je povinný znášať nájomca zo svojho (ďalej aj „náklady za služby“).

8.2 Nájomca si bude spotrebu elektrickej energie a vody uhrádzať sám, na základe vystavených faktúr od dodávateľa elektriny a vody. Nájomca si zabezpečí zmenu odberateľa na príslušnom odbernom mieste.

IX.

Nájomca aj prenajímateľ sa dohodli, že záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy v dobe jej trvania prejdú aj na právnych nástupcov.

X.

Účelové investície vyvolané nájomcom hradí nájomca. Predmetné investície do majetku prenajímateľa nájomcom sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi akékoľvek náklady spojené s vykonaním investícií do majetku prenajímateľa a nie je povinný uhradiť nájomcovi akékoľvek zhodnotenie majetku prenajímateľa v dôsledku investícií nájomcu; Investície do majetku prenajímateľa sa môžu realizovať len so súhlasom prenajímateľa a môže dôjsť k dohode o prefinancovaní, ak sa nájomca a prenajímateľ v konkrétnom prípade dohodnú písomne.

XI.

Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a vykonávať všetky prehliadky, ktoré sú predpísané osobitnými predpismi a na svoje náklady odstraňovať závady plynúce z týchto prehliadok. Zároveň sa zaväzuje vykonávať údržbu ním užívaných priestorov, tak aby nedošlo k

znehodnocovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkový poriadok , bezpečnostné a protipožiarne predpisy a súvisiacu legislatívu s prevádzkovaním obchodnej činnosti a činnosti pohostinstva.

XII.

12.1 Nájomný pomer je možné skončiť dohodou oboch zmluvných strán.

12.2 Nájom zaniká aj z dôvodov uvedených v § 9 zák.č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

12.3 Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

XIII.

Zmluvné pokuty

13.1 Pre prípad každého porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu podľa bodu 3.1, 3.2 , 7. 1, 7. 3, čl. XI si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,-€ za každé porušenie tam uvedenej povinnosti alebo zákazu.

13.2 Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu platí nájomné riadne a včas v súlade s bodom 5.2 alebo bodom 5.3 si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % denne z dlžnej sumy za každý deň trvania porušovania tejto povinnosti.

13.3 Zmluvná pokuta a úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, spôsobom určeným vo výzve.

XIV

14.1 Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch , po dvoch pre prenajímateľa a po dvoch pre nájomcu. Každá zo zmluvných strán má právo ju dopĺňať dodatkami, ktoré vstúpia v platnosť ich obojstranným odsúhlasením a podpisom. Zmluvné strany sa zaväzujú v prípade vzniku sporu tento prednostne riešiť rokovaním. Ustanovenia tejto zmluvy sú pre zmluvné strany záväzné a nájomný vzťah sa riadi platným právnym poriadkom SR.

14.2 V prípade, kedy zákon alebo táto zmluva vyžaduje doručenie písomnosti druhej zmluvnej strane, doručuje sa na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Na zmenu adresy sa prihliada len v prípade, že táto bola písomne oznámená druhej strane, pričom povinnosť doručiť písomnosť je splnená, len čo zmluvná strana písomnosť prevezme, alebo len čo ju pošta vrátila druhej zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím zmluvnej strany, ktorej sa písomnosť doručuje. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne.

14.3 Zmluvné strany sa dohodli v zmysle §545 ods.2 OZ, že prenajímateľ je oprávnený požadovať aj náhradu škody, spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta .

14.4 Zmluvné strany výslovne prejavujú vôľu, aby ustanovenia čl. XIII zostali v platnosti

a účinnosti aj po zániku tejto zmluvy akýmkoľvek spôsobom.

14.6 Zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvné strany si ju prečítali, rozumejú jej a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Čičmanoch, dňa 29.10.2015

Prenajímateľ:
Mgr. Natália Dubnicayová, starostka obce

Nájomca:
Gabriela Ligasová



OBEC
ČIČMANY
013 15

