

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky
zákoník v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obec Príbelce

zastúpené: **Ing. Tibor Čierny** – starosta obce

adresa: Príbelce 234, 991 25 Čebovce

Bankové spojenie : VÚB a.s., pobočka Veľký Krtíš,

Číslo účtu: 2423402/0200

IBAN: SK05 0200 0000 0000 0242 3402

IČO: 319 520

DIČ: 2021243224

(ďalej len „prenajímateľ“).

a

Nájomca:

Mária Kollárová, Príbelce 111, 991 25 Čebovce

BISTRO – MAJA, prevádzka Príbelce 74

Bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]

Číslo účtu: [REDAKOVANÉ]

IBAN: [REDAKOVANÉ]

IČO: 33 254 389

DIČ: 10 32461859

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. 152, vedenom na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, pre obec Príbelce, katastrálne územie Horné Príbelce, ako stavba bývalého Kultúrneho domu so súpisným číslom 74 na pozemku registra C-KN parcelné č. 35/2 o výmere 118 m².
2. Objekt bývalého kultúrneho domu bol stavebnými úpravami prestavaný na obchodnú prevádzkovú budovu, a to na predajňu potravín a rozličného tovaru a na bistro.
3. Nájomca má v prenájme časť bistro aj v súčasnosti na základe zmluvy o prenájme zo dňa 30.04.2008. Priestory predajne potravín a rozličného tovaru sú v súčasnosti nevyužívané. Nájomca bude využívať tieto priestory na umiestnenie biliardového stola.
4. Nehnuteľnosť uvedená v ods. 1 tohto článku sa spolu ďalej označujú ako „Predmet nájmu“.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu, aby ho užíval v súlade s touto zmluvou, a nájomca sa zaväzuje tieto užívať v súlade s touto zmluvou a platiť dohodnuté nájomné.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na ňom neviazu žiadne ťarchy, žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva, nedoplatky, ani iné právne povinnosti alebo právne vady, ktoré by akýmkoľvek spôsobom znemožňovali, alebo obmedzovali výkon práva nájomcu. Prenajímateľ ďalej prehlasuje, že na Predmete nájmu nie je ani nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné správne konanie, ktoré sa týka Predmetu nájmu.“.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v živnostenskom registri na účely prevádzkovania „BISTRA – MAJA“.

Článok IV. Doba trvania nájomného vzťahu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.04.2014 do 31.12.2016.
2. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorý bol dohodnutý.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy. V prípade odstúpenia od zmluvy jednou zo zmluvných strán je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu,
 - b) nájomca užíva Predmetu nájmu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca dá Predmetu nájmu do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
5. V prípade výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa z dôvodu omeškania s dvoma splátkami nájomného alebo z dôvodu, že nájomca dal predmet zmluvy do podnájmu, je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
6. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu. V tomto prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok V. Nájomné a jeho splatnosť

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za Predmet nájmu podľa tejto zmluvy nasledovne:

Nájomné je 500,- EUR/rok, (slovom: Päťsto Eúr), čo predstavuje čiastku nájomného 41,67 EUR/mesačne, (slovom: Štyridsaťjeden Eúr a šesťdesiatšesť centov). V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré budú uhrádzané osobitne.

Nájomné je splatné mesačne a to najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Príbelciach.

2. Za deň úhrady sa považuje dátum odpísania úhrady z účtu nájomcu alebo úhrada v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Príbelciach.
3. V prípade omeškania so splátkou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

Článok VI.

Úhrada služieb spojených s nájomom nehnuteľností

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrady za odber plynu a elektrickej energie si nájomca bude uhrádzať priamo jednotlivým poskytovateľom energií. Náklady za odobratú pitnú vodu bude nájomca uhrádzať na základe vystavených faktúr prenajímateľom do 15-tich dní odo dňa ich doručenia na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Príbelciach.

Článok VII.

Ostatné dojednania

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, a že ich v takomto stave aj preberá.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu udržiavať Predmet nájmu v užívateľskom stave. Po skončení nájmu odovzdá nájomca Predmet nájmu prenajímateľovi v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, zmeny, opravy a úpravy vykonané na Predmete nájmu počas doby trvania nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.).
5. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený realizovať zmenu stavby, stavebné a iné opravy a úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
7. Ak Predmet nájmu sa stane podľa právoplatného rozhodnutia príslušných kontrolných alebo dozorných orgánov dočasne alebo trvale nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel, nájomca môže po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa odstrániť tieto závady s tým, že nájomca nebude požadovať od prenajímateľa preplatenie ani započítanie týchto nákladov, a to ani po ukončení nájomného vzťahu.
8. V prípade, ak sa stane Predmet nájmu nespôsobilým pre užívanie na dohodnutý účel nájmu a nájomca nebude súhlasiť s odstránením závad spôsobom uvedeným v bode č. 7 tohto článku, bude to dôvod na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa čl. IV. bodu 3. tejto zmluvy.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v riadnom stave, chrániť ich pred poškodením, alebo zničením a vykonávať drobné opravy na svoj náklad. Drobnou opravou sa rozumie práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní.
11. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu prenajímateľovi z dôvodu kontroly účelu a spôsobu užívania Predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu vnesený do nehnuteľnosti. Nájomca sa zaväzuje poistiť si svoj majetok, ako aj aktivity, ktoré vykonáva. Svoje aktivity nájomca vykonáva výhradne vo svojom mene a na vlastnú zodpovednosť a nebezpečie.
13. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu ani nadmernému opotrebovaniu, zabráni jeho poškodzovaniu a v prípade zistenia vzniknutých škôd väčšieho rozsahu, alebo iných napr. živelných udalostí bezodkladne bude o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa.
14. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.
15. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktorým predmet nájmu sprístupnil, a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu nájomca neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
16. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ukončení započítania nákladov vynaložených na stavebné úpravy budovy, ktoré boli vykonané na základe zmlúv od roku 2002 do 31.03.2014, s tým, že nájomca nebude požadovať ich započítanie ani preplatenie.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Príbelce. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť Zmluva o prenájme nebytových priestorov zo dňa 30.04.2008.
3. Uzatvorenie nájomnej zmluvy na realizáciu vyššie uvedeného zámeru posúdilo Obecné zastupiteľstvo v Príbelciach a schválilo jej uzatvorenie svojim uznesením č. 140/2014 zo dňa 27.03.2014.
4. Túto zmluvu možno meniť, dopĺňať prípadne zrušiť len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami, a vyhotovených v počte vyhotovení tejto zmluvy. Podmienky tejto zmluvy boli zmluvnými stranami individuálne prerokované a dohodnuté.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy z tejto zmluvy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch rovnopisoch obdrží každá zmluvná strana.

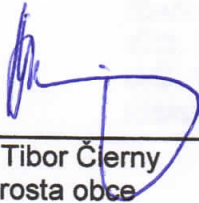
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve, zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, a vyhlasujú, že žiadne z ustanovení tejto zmluvy nie je podľa ich názoru v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku ani v rozpore s dobrými mravmi. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

V Príbelciach, dňa 31.03.2014

Prenajímateľ:
Obec Príbelce

Nájomca:
Mária Kollárová, BISTRO - MAJA




Ing. Tibor Čierny
starosta obce


Mária Kollárová