

ZU: 30.5.2018

19/2018

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestoroch

medzi

Prenajímateľom:

Obec Brestov

sídlo: Brestov 99, 082 05 Šarišské Bohdanovce

IČO: 00326844

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK05 5600 0000 0005 7174 7001

v zastúpení: Jozef Šoltés – starosta obce

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomcom:

Magdaléna Gaľová

IČO: 34347704, s miestom podnikania 082 05 Varhaňovce 134

zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Prešov pod č. 707-12314

bankové spojenie:

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej spoločne tiež len „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“/

za týchto podmienok:

Článok I. Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 397, v kat. úz.: Brestov, obec: Brestov, okres: Prešov, a to stavby so súp.č. 99, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: kultúrny dom, stojacej na pozemku CKN s parc.č. 174, /ďalej tiež len „budova“/.

1.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v budove špecifikovanej v bode 1.1., a to priestory predajne, nachádzajúce na prvom nadzemnom podlaží budovy, v pravej časti budovy, o celkovej výmere 61,47 m², označené na náčrtku pôdorysu prvého nadzemného podlažia budovy, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy /ďalej len „predmet nájmu“/.

1.3. Nájomca je oprávnený spoločne s predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory v budove, a to WC zariadenie o výmere 3,08 m², vstupnú chodbu o výmere 13 m², sklad č. 1

o výmere 22,4 m² a sklad č. 2 o výmere 20 m², ktoré zároveň slúžia pre užívanie a potreby prenajímateľa.

Článok II. Účel nájmu

2.1. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu bude užívať výlučne za účelom prevádzkovania predajne potravín a rozličného tovaru alebo inej obdobnej prevádzky v súlade so svojím predmetom činnosti.

2.2. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využitia predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III. Nájomné a platby za úhradu služieb spojených s nájmom

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 70 EUR mesačne /slovom: sedemdesiat eur/ (ďalej len „nájomné“).

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné je splatné vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca za nasledovný kalendárny mesiac.

3.3. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby súvisiace s nájmom.

3.4. Za dodávky tepla (pozn. vykurovanie objektu plynom) je nájomca povinný platiť sumu vo výške 10 EUR mesačne spoločne s nájomným podľa bodu 3.2. tejto zmluvy.

3.5. Za dodávky pitnej vody a likvidáciu odpadových vôd sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi sumu 17 EUR ročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou do 15 dní odo dňa jej vystavenia. Faktúra bude vystavená v poslednom kalendárnom mesiaci príslušného kalendárneho roku.

3.6. Za vývoz komunálneho odpadu bude nájomca uhrádzať poplatok za komunálny odpad vo výške určenej v príslušnom Všeobecne záväznom nariadení obce Brestov s tým, že pre účely výpočtu výšky poplatku je ukazovateľ produkcie komunálnych odpadov sa určuje vo výške 1. Výška poplatku za komunálny odpad je v r. 2018 vo výške 10 EUR ročne.

3.7. Súčasťou poskytovaných služieb súvisiacich s nájmom nie je dodávka elektrickej energie. Spotrebu elektrickej energie si bude uhrádzať nájomca samostatne v zmluvnom vzťahu priamo s dodávateľom elektrickej energie na základe samostatného elektromera prevádzky. S ohľadom na to, že na odberné miesto nájomcu sú napojené aj pivničné priestory a kotolňa prenajímateľa, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ preplatí nájomcovi 30 % z celkových ročných nákladov na spotrebu elektrickej energie na základe vyúčtovania vyhotoveného nájomcovi dodávateľom elektriny.

3.8. Zmluvné strany sa dohodli, že prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrad za súvisiace služby, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať zapltenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy si predmet nájmu riadne obhliadol a je uzrozumený so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberá v pôvodnom stave.

4.2. Počas trvania nájmu je nájomca povinný udržiavať predmet nájmu, užívať ho riadnym spôsobom a vykonávať na svoje náklady bežnú údržbu a drobné opravy. Nájomca je

oprávnený vykonávať stavebné zásahy v predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Za bežnú údržbu a drobné opravy sa v tomto prípade považuje suma do 200 EUR jednotlivo. Väčšie opravy, znemožňujúce užívanie predmetu nájmu riadnym spôsobom a presahujúce sumu 200 EUR zabezpečí prenajímateľ po dohode s nájomcom na vlastné náklady. To neplatí v prípade, ak ide o odstraňovanie poruchy alebo závady, ktorú spôsobil nájomca v dôsledku porušenia svojich povinností podľa tejto zmluvy alebo podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade opráv alebo úprav predmetu nájmu, ktoré nie sú nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu riadnym spôsobom (napr. modernizácia priestoru, stavebné úpravy priestoru podľa požiadaviek nájomcu, estetické zmeny a pod.), je nájomca oprávnený takéto úpravy vykonať len po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4.3. Súčasťou predmetu nájmu nie je jeho vnútorné vybavenie, ktoré si zabezpečí sám nájomca na vlastné náklady.

4.4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

4.5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonania opráv. Vo výnimočných prípadoch – havária, požiar, živel je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.

4.6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.

4.7. Nájomca je povinný užívané nebytové priestory riadne zabezpečiť, dodržiavať požiarnebezpečnostné predpisy a opatrenia, predpisy o manipulácii s odpadmi, predpisy, týkajúce sa ochrany životného prostredia a ochrany verejného poriadku ako aj povinnosti, vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných nariadení obce Brestov.

4.8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ; v opačnom prípade zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám v dôsledku porušenia tejto povinnosti.

4.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca vykoná s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa stavebné úpravy na predmete nájmu, nemá nárok, a to ani po skončení nájmu na úhradu nákladov ním vynaložených na stavebné úpravy ani nárok na vrátenie týchto investícií, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom pred vykonaním stavebných prác nedohodnú písomne inak.

4.10. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách údajov nájomcu (obchodné meno, sídlo, právna forma a pod.) ako aj o vstupe do likvidácie, o vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu alebo nariadenie exekúcie na jeho majetok.

Článok V.

Doba trvania nájmu

5.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa **1.5.2018**.

5.2. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy riadne prevzal od prenajímateľa predmet nájmu a tento skontroloval a prezrel, oboznámil sa s jeho stavom, ku ktorému nemá žiadne výhrady.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť len z nižšie uvedených taxatívnych dôvodov :

- a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení tejto nájomnej zmluvy,
- b) smrťou nájomcu,
- c) zánikom predmetu nájmu,
- d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak:
 - nájomca sa dostane do omeškania so zaplatením ceny nájmu alebo úhrad za poskytnuté služby, súvisiace s nájmom, o viac ako 60 dni po lehote ich splatnosti,
 - nájomca opakovane poruší iné povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy, napriek tomu, že bol na také porušenie povinností zo strany prenajímateľa písomne upozornený v období predchádzajúcich dvoch mesiacov; za opakované porušenie povinností nájomcu sa považuje aj neodstránenie protiprávneho stavu alebo následkov predchádzajúceho porušenia povinností nájomcu v lehote do jedného mesiaca odo dňa zaslania písomného upozornenia prenajímateľa,
 - nájomca stratí oprávnenie na vykonávanie podnikateľskej činnosti podľa účelu nájmu v tejto zmluve,
- e) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak:
 - predmet nájmu sa stane z dôvodu porušenia povinností na strane prenajímateľa bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel po dobu viac ako jedného mesiaca,
 - prenajímateľ opakovane poruší iné povinnosti prenajímateľa podľa tejto zmluvy, napriek tomu, že bol na také porušenie povinností zo strany nájomcu písomne upozornený v období predchádzajúcich dvoch mesiacov; za opakované porušenie povinností nájomcu sa považuje aj neodstránenie protiprávneho stavu alebo následkov predchádzajúceho porušenia povinností prenajímateľa v lehote do jedného mesiaca odo dňa zaslania písomného upozornenia nájomcu,
- f) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez udania dôvodu s tým, že výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1.** Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
- 6.2.** Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom 1.5.2018 za predpokladu jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 6.3.** Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
- 6.4.** Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 6.5.** Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 6.6.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

01 05 2018

V Brestove, dňa.....

01 05 2018

V Brestove, dňa

Prenajímateľ:

.....
Obec Brestov
Jozef Šoltés - starosta



Nájomca:

.....
Magdaléna Gal'ová

GAMA - Magdaléna Gal'ová
ROZLIČNÝ TOVAR
Brestov 99, 082 05
IČO: 343 477 04 DIČ: 1031 451 652