

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa §663 a násl. zákona č. 40/1964 zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi zmluvnými stranami :

Prenajíateľ: Obec Nána,

Madáchova 32, 943 60 Nána

IČO: 00800279

konajúca prostredníctvom starostky: Zuzana Matusková

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

Nájomca: Daniel Dombi

nar. 15. januára 1984

r.č.

trvale bytom: Gaštanová 8, 943 01 Štúrovo

(ďalej len „**nájomca**“)

Preambula

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby: Dom, súpisné číslo 2584, ktorý je zapísaný na LV č. 3232, vedenom Katastrálnym úradom Nitra, Správa katastra Nové Zámky, pre katastrálne územie obce Nána a ktorý dom je postavený na parc. reg. „C“ KN č. parc. 818 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 236 m², ktorá parcela je zapísaná na LV č. 3679, vedenom katastrálnym úradom Nitra, Správa katastra Nové Zámky, pre katastrálne územie obce Nána.

Obecné zastupiteľstvo obce Nána, na svojom zasadnutí konanom dňa 07.03.2011, prijalo uznesenie č. 04/07032011, ktorým schválilo uzavretie nájomnej zmluvy, ktorej predmetom nájmu je vyššie identifikovaná nehnuteľnosť, s nájomcom za podmienok obsiahnutých v tejto zmluve.

čl. I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania stavbu nachádzajúcu sa v obci Nána, na Madáchovej ulici č. 82, ktorá stavba je zapísaná na LV č. 3232, vedenom Katastrálnym úradom Nitra, Správa katastra Nové Zámky, pre katastrálne územie obce Nána, ako: Dom, súpisné číslo 2584, postavený na parc. reg. „C“ KN č. parc. 818 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 236 m², ktorá parcela je zapísaná na LV. č. 3679, vedenom katastrálnym úradom Nitra, Správa katastra Nové Zámky, pre katastrálne územie obce Nána, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že pozemok zapísaný ako parc. reg. „C“ KN č. parc. 818 – zastavané plochy a nádvoría, o výmere 236 m², ktorá parcela je zapísaná na LV. č. 3679, vedenom katastrálnym úradom Nitra, Správa katastra Nové Zámky, pre katastrálne územie obce Nána, nie je vo vlastníctve prenajímateľa.

čl. II. Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa nájomca, ako budúci podnikateľ, zaväzuje užívať výlučne na podnikateľskú činnosť – predaj pekárenských výrobkov, občerstvenia a rozličného tovaru, a to v súlade s povoleniami a licenciami, ktoré mu, ako nájomcovi, budú vydané príslušnými subjektmi a orgánmi.
2. Nájomca je oprávnený zmeniť a/alebo rozšíriť užívanie podľa čl. II ods. 1 tejto zmluvy aj o iné predmety podnikateľskej činnosti len po schválení obecným zastupiteľstvom prenajímateľa, tak aby mal nájomca možnosť plnohodnotne využívať nebytové priestory tvoriace predmet nájmu.

čl. III. Doba nájmu

1. Doba nájmu bola medzi účastníkmi tejto zmluvy dohodnutá na dobu určitú a to na 20 rokov, ktorá začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájomného vzťahu môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť v nasledovných prípadoch:
 - a) v prípade vis major, t.j. v prípade zničenia predmetných priestorov tak, že sa tieto stanú neužívateľné,
 - b) v prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a dostane sa do omeškania o viac ako 14 dní aj napriek písomnému upozorneniu o meškani platby nájomného,
 - c) v prípade, že nájomca prenajme, dá do užívania alebo do podnájmu predmet nájmu podľa tejto zmluvy tretej osobe, okrem prípadu, ak by nájomca aj napriek vynaloženej náležitej starostlivosti a snahe, zo zákonných a/alebo zdravotných dôvodov viaznucích na jeho osobe nemohol pokračovať v nájme, kedy je nájomca oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu výlučne nájomcovi blízkym osobám.
3. Nájomca a prenajímateľ môžu túto zmluvu písomne vypovedať v prípadoch podľa ustanovenia § 9 ods. 2, ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

čl. IV. Cena nájmu

1. Nájomné bolo medzi zmluvnými stranami dojednané na sumu 8,30,- €/m²/ročne s tým, že nájomné za výmeru miestností sociálnych zariadení a skladových priestorov je vo výške 6,65,-€/m²/ročne.

2. Dohodnuté nájomné od účinnosti tejto zmluvy do konca trvania nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť na účet prenajímateľa č. ú. 169626 - 172/0200 vedený vo VÚB Nové Zámky pob..Štúrovo v mesačných splátkach dopredu tak, aby najneskôr do 10-ho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý nájomné prenajímateľovi na základe tejto zmluvy prislúcha, bolo uvedené nájomné zaplatené.
3. Dohodnutú výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený každý kalendárny rok zvýšiť o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za príslušný kalendárny rok, oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom a nájomca s takto zvýšením nájomným súhlasí.
4. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% nezaplatenej sumy, za každý aj začatý deň omeškania
5. V prípade, že sa nájomca oneskorí so zaplatením nájomného a/alebo jeho časti o viac ako 14 dní je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca vyhlasuje, že nevykoná žiadne opatrenia, ktorými by bránil uplatneniu nárokov prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje vyvíjať súčinnosť, odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi za účasti nestrannej osoby.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je oprávnený s písomným súhlasom prenajímateľa si započítať oproti nájomnému všetky účelne vynaložené náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s rekonštrukciou vykonanou podľa ustanovenia čl. VI. tejto zmluvy, pričom určenie výšky účelne vynaložených nákladov sa určí znaleckými posudkami vypracovanými znalcom zapísaným v Zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR a to tak, že jeden znalecký posudok sa vyhotoví pred začatím rekonštrukcie podľa čl. VI. tejto zmluvy a jeden sa vyhotoví po ukončení rekonštrukcie podľa čl. VI. tejto zmluvy, pričom náklady na vyhotovenie uvedených posudkov znáša v celom rozsahu nájomca.

čl. V. Ostatné náklady

1. Nájomca si hradí sám vo svojom mene a na svoj účet všetky náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä prevádzkové náklady, ako sú náklady na spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné a pod.
2. Nájomca je:
 - povinný v plnej miere a na vlastné náklady dodržiavať predpisy požiarnej ochrany v priestoroch, ktoré prenajíma, a to najmä v súlade s ustanoveniami zákona NR Slovenskej republiky č. 314/2001 Z. z. – Zákon o ochrane pred požiarmi a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii;

- povinný na vlastné náklady zabezpečiť odborné prehliadky technických zariadení v zákonom stanovených intervaloch;
- povinný na požiadanie prenajímateľa bezodkladne predložiť písomné správy o kontrolách, odborných prehliadkach technických zariadení elektrických, plynových ako aj hasiacich prístrojov a ostatných tlakových zariadení, čo sa týka povinných kontrol;
- povinný si počínať tak, aby ostatných nájomcov objektu a/alebo susediacich objektov neobťažoval nadmerným hlukom resp. exhalátmi zo svojej podnikateľskej činnosti.

čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podpisom tejto zmluvy nájomca vyhlasuje, že bol prenajímateľom oboznámený na mieste samom o stave predmetu nájmu, je si vedomý nevyhnutnosti rekonštrukcie uvedenej nehnuteľnosti a nemá žiadne výhrady k stavu predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady a nebezpečenstvo a to tak, že vykoná najmä čiastočnú opravu strechy v nevyhnutnom rozsahu, vykoná opravu vonkajšej fasády celej budovy, opravu všetkých vnútorných stien budovy, v ktorých bude podnikať rekonštrukciu elektrických rozvodov inštaláciu submeracích prístrojov a všetky ostatné nevyhnutné úpravy, zavedie do domu, ktorý je predmetom nájmu vodovod a kanalizáciu a vyhotoví sociálne zariadenia, a to všetko v súlade s hygienickými predpismi platnými a účinnými v SR a v súlade s projektom, písomne schváleným prenajímateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje začať s rekonštrukciou predmetu nájmu podľa čl. VI. ods. 2 tejto zmluvy bez zbytočného odkladu po podpísaní tejto zmluvy.
4. Rekonštrukciu podľa čl. VI ods. 2 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje ukončiť najneskôr do 31.12.2013.
5. Nájomca sa zaväzuje písomne informovať prenajímateľa o ukončení rekonštrukcie a umožniť mu prehliadku a kontrolu rozsahu a kvality vykonanej rekonštrukcie, ako i sa zaväzuje počas celej doby vykonávania rekonštrukcie umožniť prenajímateľovi a/alebo ním určeným osobám vstup a kontrolu priebehu rekonštrukcie a zaväzuje sa objednať vyhotovenie znaleckých posudkov podľa čl. čl. IV ods. 4 tejto zmluvy, po dohode s prenajímateľom.
6. Nájomca sa zaväzuje nerealizovať, ani z časti, také práce a úkony, ktoré neboli vopred prenajímateľom odsúhlasené v písomnej forme, vrátane finálnej povrchovej úpravy fasády predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ alebo ním určené osoby, sú oprávnení požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.
8. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory užívať riadnym spôsobom, zaväzuje sa všetky prenajaté priestory udržiavať v prevádzkyschopnom stave a starať sa o ich bežnú údržbu.