

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: Hopková Margita

nar.

HIGESP Hopková Margita

IČO: 40617301

DIČ: 1028763901

trvale bytom: Nána, Madáchová č. 138

(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 29.4.2013 prijalo uznesenie č. 31/29042013, ktorým schválilo vypísanie verejno-obchodnej súťaže na prenájom obecnej nehnuteľnosti na uzavretie nájomnej zmluvy, ktorej predmetom nájmu je vyššie identifikovaná nehnuteľnosť, s nájomcom za podmienok obsiahnutých v tejto zmluve. Komisia jednomyseľne prijala súťažný návrh zmluvy účastníka: Hopková Margita Nána, Madáchová č. 138.

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 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, 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 podnikateľ, zaväzuje užívať výlučne na podnikateľskú činnosť - predaj rozličného tovaru, a to v súlade s povoleniami a licenciami, ktoré jej, 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 neurčitú, 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 meškanií 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.
Obchodné priestory: 22 m²
Skladové priestory : 214 m²
Ročné nájomné spolu činí: 1.605,70 eur
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 mesiacu, 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 častí o viac ako 30 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, tlmočníkov a prekladateľov vednom 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 požiarimi 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 podnikateľ 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 31.12.2014.
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.
9. Nájomca sa zaväzuje počas celej doby nájmu na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený v predmete nájmu.
10. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom sa nachádzajú po vykonaní rekonštrukcie vykonanej nájomcom podľa čl. VI. tejto zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca preberá za prenajaté priestory plnú zodpovednosť ako aj zodpovednosť za konanie svojich zamestnancov a návštevníkov v prenajatých priestoroch. Nájomca taktiež zodpovedá za dodržanie protipožiarneho, hygienického a iných všeobecne záväzných predpisov v prenajatých priestoroch.

čl. VII. Osobitné ustanovenia

1. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v tejto zmluve, alebo dva mesiace pred skončením nájmu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom, obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu, a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
2. Nájomca prehlasuje, že v prípade skončenia nájmu pred dobou trvania nájmu dohodnutou v čl. III. tejto zmluvy, si nebude uplatňovať od prenajímateľa náhradu akýchkoľvek nákladov, výdavkov, investícií alebo akýchkoľvek iných plnení, ktoré vynaložil a/alebo vynaloží v súvislosti s vykonaním rekonštrukcie predmetu nájmu podľa čl. VI. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že po uplynutí doby nájmu dohodnutej v čl. III ods. 1 má právo prednostného nájmu nájomca.

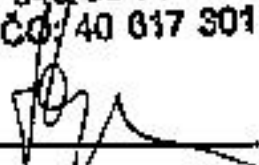
čl. VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom po jej zverejnení.
2. Prenajímateľ aj nájomca môžu túto zmluvu ukončiť na základe písomnej dohody.
3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou, na základe vzájomnej dohody.
4. Touto zmluvou sa zruší nájomná zmluva podpísaná dňa 26.2.2004
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch s tým, že každá strana dostane jeden originál.


6. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej a vážnej vôle, túto vlastnoručne podpisujú.

V Náne dňa 3. júna 2013

HIGESP Margita Hopková
Madáchova 138
943 60 NÁNA
IČO: 40 617 301



Prenajímateľ



Nájomca