

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. I Zmluvné strany

1/ Prenajímateľ :

Obec Batizovce
sídlo: Štúrova 29, 059 35 Batizovce
právna forma : obec
štatutárny zástupca: Ivan Čičmanec, starosta obce
DIČ: 2021212655
IČO: 00326119
Bankové spojenie: VUB Svit
Číslo účtu: 25623562/0200
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca :

AMBO, s.r.o.
miesto podnikania: Štúrova 220
právna forma: s.r.o.
zapísaný v OR č. 20038/P
štatutárny zástupca: Tomáš Míčka, konateľ spoločnosti
DIČ: 2022590438
IČO: 44138245
Bankové spojenie: VUB, pobočka Svit
Číslo účtu: 2448748155/0200
(ďalej ako „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku parc. č. 1139/1 a stavby - nebytových priestorov – súpisné číslo 231 na parcele č. 1139/1, v katastrálnom území Batizovce, zapísaných na LV č. 1.

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi:

- severný prístavok sály kultúrneho domu – na parcele č. 1139/1
- príľahlý pozemok k severnému prístavku sály kultúrneho domu – časť parcely č. 1139/1 – na Ulici osloboditeľov – plocha ohraničená dreveným a živým plotom.

3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory, uvedené v odseku 2 tohto článku zmluvy užívať v súlade s účelom prenájmu uvedeným v súťažnom návrhu do VOS č. 2/2011 a to: prevádzkovanie baru.

4. Užívanie nebytového priestoru nájomcom na iné účely ako sú uvedené v článku II, ods. 3 je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.

Čl. III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **od 1.5.2011 do 31.12.2017** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.
2. Pokiaľ žiadna zo zmluvných strán nebude mať námietky, môže byť po uplynutí dohodnutej doby doba nájmu predĺžená dodatkom.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oprávnených osôb zmluvných strán.

Čl. IV.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom protokolu je vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. V prípade zistenia rozdielného stavu v odovzdávanom nebytovom priestore od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

Čl. V

Cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v zmysle verejnej obchodnej súťaže nájomné v ročnej výške 2 111,-- €, za obdobie od 1.5.2011 do 31.12.2011 v alikvotnej výške 1 407,35 €.
2. Prenajímateľ si týmto vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v závislosti od úrovne inflácie a to jeden krát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.
3. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za odber el. energie, plynu, vody, odvoz odpadu a teplo. Tieto budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi, resp. sprostredkovateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb bude viazaná na účinnosť tejto nájomnej zmluvy.
Kópie týchto zmlúv predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto NZ a budú tvoriť súčasť spisového materiálu. V opačnom prípade sa bude tento

nedostatok považovať za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou.

4. Platby za spotrebu plynu a elektrickej energie budú vykonávané štvrťročnými zálohovými platbami podľa údajov z predchádzajúceho obdobia na účet prenajímateľa, nakoľko platiteľom plynu a elektrickej energie za celý objekt je prenajímateľ. Zálohové platby bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vopred štvrťročne do 20 dňa prvého mesiaca. Po ukončení obdobia bude vykonané ročné zúčtovanie zálohových platieb na základe údajov nameraných podružnými meračmi a následne bude nájomcovi zaslaná faktúra, prípadne dobropis a stanovená výška splátok pre nasledujúce obdobie.

5. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vopred štvrťročne do 20 dňa prvého mesiaca v alikvotnej výške. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa alebo do pokladne prenajímateľa.

6. Ak bude nájomca meškať s platením nájomného alebo zálohových platieb o viac ako jeden mesiac, bude sa to považovať za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou.

7. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne platnými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:

a/ 5% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,

b/ 10% z ročného nájmu ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia zmluvy.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť aj opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností a na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou.

Čl. VI. Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:

a) vzájomnou dohodou zmluvných strán

b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

c) v prípade závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je výpovedná doba 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,

d) v prípade menej závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je výpovedná doba 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na tom, že čo nie je v tejto zmluve označené ako závažné porušenie tejto zmluvy sa považuje za menej závažné porušenie tejto zmluvy.

e) okamžitým zrušením tejto zmluvy a to dňom:

- kedy v zmysle § 13 ods. 5 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku,

- kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods.2 Obchodného zákonníka do likvidácie,

- kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. II ods. 3 tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v Čl. VI ods.1 písm. e, ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia prenajímateľovi.

3. Výpoveď v zmysle Čl. V ods.1 písm. c a d tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi predchádza písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania na dohodnutý účel nájmu.

2. Nájomca bude užívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať prenajaté nebytové priestory len na účely, uvedené v čl. II., bod 3 tejto zmluvy. Nájomca je povinný zdržať sa takého užívania nájmu, ktoré by akýmkoľvek spôsobom ohrozovalo mravnú výchovu mládeže. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.

3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania vecí pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.

5. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

6. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do prenajatých nebytových priestorov zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie resp. o iné

využitie predmetu nájmu. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.

7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah.

8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umiestniť v prenajatých priestoroch technické zariadenia nesúvisiace priamo s predmetom nájmu, alebo ktoré by ohrozovali mravnú výchovu mládeže. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.

9. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

10. Nájomca môže v prenajatom nebytovom priestore umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve.

11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

12. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v časti „zmluvné strany“ tejto nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.

13. V zmysle § 7 ods.10 zákona č.428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

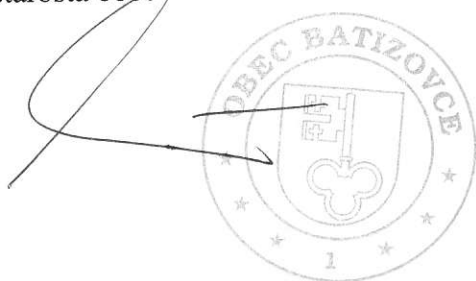
Čl. VIII. Závěrečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Táto zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.
5. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku okrem oznámenia o zvýšení nájmu v zmysle čl. V. ods. 2 tejto zmluvy.

V Batizovciach dňa 7.4.2011

V Batizovciach dňa 7.4.2011

Za prenajímateľa:
Ivan Čičmanec
starosta obce



Za nájomcu:
Tomáš Míčka
konateľ spoločnosti

