

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

/ďalej len „zmluva“/

uzatvorená medzi

Prenajímateľ : Marcel Sidor

nar.

trvale bytom Čapajevova 172/4, Košice - Západ. 040 11 Košice

občan Slovenskej republiky

bankové spojenie: účet vedený v ČSOB, a.s.,

IBAN: SK 55 7500 0000 0040 2677 1987

/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca : Obec Uličské Krivé

so sídlom Uličské Krivé 45, 067 67 Uličské Krivé

IČO : 00323705

DIČ: 2020794754

konajúca: Ing. Jurajom Coganom, starostom

/ďalej len „nájomca“/

/spolu tiež „zmluvné strany“/

za týchto podmienok :

I.

Základné ustanovenie :

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 295 v kat. území Uličské Krivé, obec Uličské Krivé, okres Snina, v podiele 1/1 k celku, ako:

- pozemok parcely registra „C“ parc. č. 256/9 o výmere 1197 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- stavba so súp. č. 62 na parcele par.č. 256/9, druh stavby: budova ubytovacieho zariadenia, popis stavby: predajňa a ZVS

/ďalej tiež len „nehnuteľnosť“/.

2. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi na užívanie nebytový priestor špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, na účel uvedený v čl. III na dohodnutú dobu a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom podľa tejto zmluvy.

II.

Predmet nájmu :

1. Predmetom nájmu je časť Nehnuteľnosti na prizemí pozostávajúca z miestnosti predajne, skladu a sociálneho zariadenia o celkovej výmere 55 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu, ani časť predmetu nájmu, prenajať tretej osobe.

III.

Účel nájmu :

1. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu bude užívať za účelom prevádzkovania predajne potravín.
2. Nájomca prehlasuje, že disponuje všetkými potrebnými povoleniami príslušných orgánov na vykonávanie činnosti, ktorá je predmetom účelu nájmu.

IV.

Doba nájmu, výška nájomného :

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu a to vo výške 200 €/mesačne (ďalej len „nájomné“) s tým, že povinnosť platiť prvé nájomné vzniká nájomcovi počnúc mesiacom august 2019 a to bez ohľadu na vznik nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné vždy k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca s tým, že nájomca je povinný platiť nájomné prenajímateľovi na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomné neobsahuje úhradu služieb a iných plnení spojených s nájmom /dodávka elektrickej energie, telefonické a pripojenie, odvoz komunálneho odpadu, dodávka vody, kúrenie, ohrev vody/.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca dostane s úhradou nájomného do omeškania, je povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem sumy nájomného aj úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca bude v omeškaní so zaplatením mesačnej platby nájomného o viac ako 15 kalendárnych dní, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 €. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na nezaplatené nájomné, náhradu škody a úrok z omeškania.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne jedenkrát ročne zvýšiť nájomné na základe oficiálnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR v tom ktorom roku a to túto percentuálnu mieru inflácie, a to od nasledujúceho kalendárneho roka.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na veciach vnesených do predmetu nájmu nájomcom, a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadnu poisťnú zmluvu.

VI.

Úhrada služieb a iných plnení spojených s nájmom :

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka elektrickej energie, telefonické a internetové pripojenie nie sú predmetom tejto zmluvy. Nájomca uzatvorí s poskytovateľmi týchto služieb samostatné zmluvy, k čomu prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi splnomocnenie.

VII.

Ostatné dojednania :

1. Nájomca potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve, že bol prenajímateľom oboznámený so stavebno-technickým stavom predmetu nájmu, predmet nájmu si dôkladne prezrel pozná jeho technický stav, a prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ odovzdá a nájomca prevezme predmet nájmu do užívania na základe zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, v prípade ak k odovzdaniu a prevzatíu predmetu nájmu na základe zápisnice nedôjde, má sa za to, že predmet nájmu bol odovzdaný do užívania nájomcovi dňom podpisu tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu na svoje náklady a uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním a užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody, ktoré spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu.
3. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.
4. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a povolenia príslušného stavebného úradu nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy.

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.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akéhokoľvek, t.j. riadneho alebo predčasného skončenia nájmu, nemá nájomca nárok voči prenajímateľovi na vrátenie investovaných nákladov do stavebných úprav do predmetu nájmu, ak sa nedohodli inak, a nájomca nemá nárok na náhradné nebytové priestory.

5. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje s ohľadom na účel nájmu na vlastné náklady dodržiavať a vykonávať všetky predpisy a povinnosti o bezpečnosti, hygienické predpisy, požiarne, stavebné a iné predpisy v priestoroch predmetu nájmu a je výlučne zodpovedný voči tretím osobám, štátnym a iným orgánom za ich porušenie.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zodpovedá na vlastné náklady v plnom rozsahu za plnenie, vykonávanie a dodržiavanie protipožiarnych opatrení, povinností a predpisov vyplývajúcich zo zákona o ochrane pred požiarom a ostatných požiarnych a protipožiarnych predpisov a vykonávajúcich predpisov.

Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady ochranu pred požiarom v zmysle zákona 314/2001 Z.z. a vyhlášky 121/2002 Z.z.

Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady BOZP (bezpečnosť ochrany zdravia pri práci) v zmysle platných predpisov.

Nájomca je povinný zo zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. a vyhl. 121/2002 Z.z. mať techniku požiarnej ochrany.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak prenajímateľovi vznikne škoda alebo zodpovednosť za škodu voči tretím osobám za porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov uvedených v 6. a 7. tohto článku, za ktoré zodpovedá nájomca podľa bodov 6. a 7. alebo ak prenajímateľovi bude uložená príslušným orgánom pokuta za porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov uvedených v bodoch 6. a 7., za ktoré zodpovedá nájomca podľa bodov 6. a 7., je nájomca povinný zaplatiť, respektíve refundovať prenajímateľovi vzniknutú škodu alebo uloženú pokutu, pokiaľ o tom rozhodne súd právoplatným rozhodnutím v konaní, v ktorom je nájomca oprávnený vystupovať ako intervenient na strane prenajímateľa.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný bezodkladne zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu sám spôsobil.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom alebo telefonickom, či ústnom oznámení nájomcovi vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania fyzickej kontroly predmetu nájmu, respektíve vykonania opráv a údržby predmetu nájmu a to v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby, respektíve v osobitných nevyhnutných prípadoch ak nájomca neposkytne potrebnú súčinnosť za prítomnosti tretej osoby.

12. Nájomca je povinný bezodkladne oznamovať písomne prenajímateľovi všetky zmeny svojich údajov z tejto zmluvy.

13. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonať poistenie huteľného majetku, ktorý bude mať umiestnený v predmete nájmu a to bezodkladne po podpise tejto zmluvy.

14. Nájomca je povinný udržiavať poriadok, bezpečnosť, čistotu predmetu nájmu a jeho okolia, nerušiť nočný klud a občianske spolužitie.

15. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznamovať a upozorňovať prenajímateľa na potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných opráv v dohodnutých termínoch, v opačnom prípade nájomca zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu. Bežnú údržbu a bežné opravy predmetu nájmu (vrátane maľovania) zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady; za bežnú opravu sa považujú prípady, kedy hodnota samotnej opravy alebo náklady na vykonanie takejto opravy nepresiahnu sumu 100 €.

16. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo, ani vecné bremená alebo predmet nájmu inak založiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

VIII.

Skončenie nájmu :

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť z týchto dôvodov :

a/ výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,

- b/ písomnou dohodou zmluvných strán o zániku tejto zmluvy,
- c/ odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.

2. V prípade výpovede podľa bodu 1 písm. a/ tohto článku, je výpovedná doba tri mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy ak nájomca:

- užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, alebo
- poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo
- prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu, alebo užívania inému subjektu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že odoslanie a doručenie výpovede, alebo odstúpenia od zmluvy (ďalej len „písomnosti“), sa preukazuje podacím listkom z pošty, doručenkou alebo osobným prevzatím písomnosti adresátovi alebo iným hodnoverným spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie písomnosti sa považuje aj odopretie jej prevzatia alebo deň, kedy bola písomnosť vrátená poštou odosielateľovi ako nedoručená (najmä z dôvodu, že adresát bol nezastihnutý, adresát písomnosť neprevzal v odbernej lehote, alebo adresát je v mieste doručenia neznámy).

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi vypratý predmet nájmu v deň ukončenia nájmu v stave, v akom bol predmet nájmu nájomcom prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi podľa predchádzajúcej vety aj so zmenami vykonanými stavebnými a inými úpravami, ktoré vykonal nájomca s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zároveň zaväzuje bezodkladne po skončení nájmu uhradiť prenajímateľovi dlžné nájomné a iné svoje záväzky.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nevypratá a neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 €.

IX.

Záverečné ustanovenia :

1. Táto zmluva je platná dňom podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke nájomcu.

2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že na práva a povinnosti, ktoré nie sú vyslovené upravované touto zmluvou sa budú uplatňovať ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

4. Zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu a účinkom porozumeli, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, zrozumiteľne, určito a že ju neuzavreli v tiesni.

5 . Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.

V Uličskom Krivom, dňa 20.07.2015

Prenajímateľ :

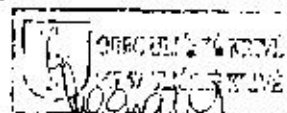


Marcel Sidor

v.r.

V Uličskom Krivom, dňa

Nájomca:



Obec Uličské Krivé

Ing. Jurajom Cogan - starosta