Nájomná zmluva č. 1/N/2017

Článok 1
Strany zmluvy

1.1.

Prenajímateľ: Obec Oščadnica, v zastúpení Ing. Marián Plevko, starosta obce
Bank. spoj.: TATRABANKA a.s., Čadca
č. ú:
IČO: 00314170

a

1.2.

Nájomca : Peter Kučák
023 01 Oščadnica č.s.
IČO : 34929 797

Článok 2

Strany tejto zmluvy sa na základe úplného konsenzu o všetkých nižšie uvedených ustanoveniach dohodli v súlade s príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä zákona č. 40/1964 Zb., v znení neskorších zmien a doplnkov, ako aj predovšetkým v súlade so zákonom o nájme a prenájme nebytových priestorov č. 116 / 1990 Zb., v znení neskorších zmien a doplnkov, na tejto :

nájomnej zmluve.

Článok 3
Predmet a účel tejto zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájomný vzťah / nájom / medzi stranami tejto zmluvy, pričom účelom tejto zmluvy je upravenie tohto vzájomného vzťahu v súlade s vôľou obidvoch strán tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok 4
Predmet nájmu

Predmetom nájmu, upraveného touto nájomnou zmluvou, sú nasledujúce nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí v budove č. s. 735 na parcele KN 3890/2 v k. ú. Oščadnica (objekt na námestí M. Bernáta - „bývalá Obuv -Zelenina"). Priestor č. 1 (s orientáciou k hlavnej ceste) o výmere 47,2 m^2 pozostávajúci z dvoch miestností (4,4 x 4,9 m a 5,0 x 4, 12 m) a samostatného WC s umývadlom. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať spôsobom určeným v zmluve.

Článok 5
Účel nájmu

5.1. Účelom nájmu je účel užívania predmetu nájmu podľa ustanovenia čl. 4 tejto nájomnej zmluvy.
5.2. Predmet nájmu bude užívaný výlučne na nasledujúce činnosti:
- prevádzkovanie predajne športových potrieb - predajné a kancelárske priestory
5.2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je podľa svojho stavebnotechnického určenia vhodný na účel nájmu podľa ustanovenia čl. 5, bod 5.2. tejto zmluvy a toto užívanie zodpovedá charakteru predmetu nájmu v súlade so všeobecné záväznými právnymi predpismi.

Článok 6

6.1. Prenajímateľ prenajíma v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi predmet nájmu nájomcovi.
6.2. Nájomca najíma od prenajímateľa v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi predmet nájmu.

Článok 7
Práva a povinnosti prenajímateľa

7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu ku dňu 01.4.2017 a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy. Prevzatie predmetu nájmu vrátane jeho stavu, stavu vodomeru, počtu odovzdaných kľúčov bude zaprotokolované vo zvláštnom zápise, ktorý podpíše prenajímateľ a nájomca.
7.2. Prenajímateľ je povinný zaistiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu, a to najmä tak, aby bolo možné dosiahnuť tak účelu tejto zmluvy, tak aj účelu užívania predmetu tejto zmluvy.
7.3. Obsahom povinnosti podľa ustanovenia bod 7.2. tejto nájomnej zmluvy je najmä zaistenie prívodu pitnej vody, zaistenie prívodu elektriny, odvozu použitej vody.
7.4. Prenajímateľ, alebo iná nim poverená osoba sú oprávnené vstúpiť do predmetu nájmu spoločne s osobou oprávnenou, konať v mene nájomcu / spolu s nájomcom / v pracovných dňoch v bežných prevádzkových hodinách nájomcu, a to najmä za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj vykonávania údržby, nutných opráv, alebo vykonávania kontroly elektrického, vodovodného a ďalšieho vedenia, ak je toto potrebné.

Článok 8
Práva a povinnosti nájomcu

8.1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a na účel podľa tejto zmluvy a to po celú dobu nájomného vzťahu.
8.2. Nájomca je povinný hradiť nájomné podľa nižšie uvedených ustanovení tejto zmluvy.
8.3. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým (bežným) udržovaním a prevádzkou, ako aj všetky náklady a cenu dodávok uskutočnených pre nájomcu podľa nižšie uvedených ustanovení tejto zmluvy.
8.4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali na predmete nájmu, a to tak zapríčinením nájomcu tak aj bez jeho

vplyvu a vôle a súčasne je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ previesť a umožniť prevedenie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti prenajímateľovi vznikla.
8.5. Nájomca zodpovedá za zničenie, odcudzenie a za akékoľvek znehodnotenie vecí nachádzajúcich sa v prenajatom priestore, s výnimkou bežného opotrebenia týchto vecí. Tým nie je dotknutá iná zákonná zodpovednosť nájomcu, alebo prenajímateľa.
8.6. Nájomca sa rovnako zaväzuje užívať predmet tejto zmluvy ako riadny hospodár a v predmete nájmu zaistí na svoje náklady bežné upratovanie.

Článok 9
Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do prenájmu, ibaže k tomu dostane predchádzajúci písomný a výslovný súhlas prenajímateľa.

Článok 10
Stavebné a iné úpravy

10.1. Nájomca je oprávnený vykonávať v predmete nájmu tejto zmluvy akékoľvek stavebné či iné úpravy trvalého charakteru len pri splnení podmienok ustanovenia čl.1 O bod 10.2. tejto zmluvy.
10.2. Akékoľvek úpravy vykonávané nájomcom v priestoroch predmetu tejto zmluvy vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Súčasťou súhlasu je i výslovná špecifikácia týchto úprav, a to podľa ich popisu a zoznamu tak, ako je predložená v žiadosti nájomcu, spolu s presným určením toho, kto / nájomca, resp. prenajímateľ/ resp. v akom pomere sa bude finančne podieľať na financovaní týchto schválených úprav. V prípade, že uvedené schválené úpravy budú financované nájomcom, resp. sa bude na nich spolupodieľať spoločne s prenajímateľom, súčasťou súhlasu v zmysle tohto článku bude aj spôsob a forma ako bude táto položka uplatňovaná nájomcom voči prenajímateľovi.
10.3. V spornom prípade sa má za to, že súhlasu vyžadujú akékoľvek zmeny zasahujúce do stavebnej a architektonickej podstaty predmetu nájmu, podstatne meniace predmet nájmu, či pevná inštalácia akýchkoľvek zariadení, ako aj akékoľvek zásahy do elektrického, vodovodného a ďalšieho vedenia.
10.4. Súhlasu prenajímateľa je potrebné taktiež na umiestnenie reklamy, či iného informačného zariadenia. Reklamnú tabuľu označujúcu umiestnenie prevádzky je možné osadiť nad vchod do objektu a to o ploche max. 0,35 x 2, 15 m.

Článok 11
Nájomné

11.1. V súlade s ustanovením čl. 8 bod 8.2. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
11.2.Cena za nájom je stanovená dohodou v sume - 52,966 - eur/ m^2 x 47,2 m^2 = 2500,0 - eur, slovom : dvetisícpäťsto eur ročne, + inflačný doplatok /ďalej ako nájomné/. Výška mesačnej splátky nájomného predstavuje 208,33 - eur, slovom: dvesto eur a tridsaťtri centov.

11.3. Nájomné podľa čl. 11.2. tejto zmluvy sa platí vždy za jeden mesiac dopredu, a to vždy do 15. / pätnásteho / dňa v danom mesiaci na mesiac nasledujúci na účet prenajímateľa.
11.4. Nájomné bude hradené naúčet prenajímateľa vedený v Tatrabanka a.s. Čadca, číslo účtu , var. symbol 1/N/2017. 1 nflačný doplatok je násobkom nájomnej sumy a % inflácie oficiálne vyhlásenej štatistickým úradom SR za daný kalendárny rok.
11.5. Výška nájomného sa upravuje v závislosti od výšky inflácie oficiálne vyhlásenej štatistickým úradom SR a to počínajúc januárom roku nasledujúceho po roku za ktorý je inflácia meraná.
11.6. Po vyhlásení výšky ročnej inflácie štatistickým úradom SR, vypočíta prenajímateľ výšku inflačného doplatku na nájomnom, ktorú zašle nájomcovi. Nájomca uhradí takto vypočítaný doplatok na nájomnom do 14 dní od doručenia na hore uvedený účet prenajímateľa.
11.7. Nájomca je povinný uhradiť naúčet prenajímateľa finančnú zábezpeku na plnenie nájomných záväzkov v rozsahu dvoch mesačných splátok do sedem pracovných dní od účinnosti nájomnej zmluvy.

Článok 12
Cena služieb súvisiacich s nájomným vzťahom

12.1. Nájomca je povinný hradiť zálohovo mesačne cenu súvisiacich služieb v termíne spolu s nájomným a to za:
- el. energia - 40,0- eur/mesiac s odkladom do 30.10.2017
- vodné - vyúčtovanie za spotrebu vody bude zrealizované na základe refakturácie skutočných nákladov po predložení faktúry prenajímateľovi.
- vyúčtovanie za odvoz použitej vody bude zrealizované na základe objednávky prenajímateľa refakturáciou skutočných nákladov po predložení faktúry osobou oprávnenou nakladať s týmto odpadom. Výška úhrady za likvidáciu odpadových vôd bude určená v zmysle taríf dodávateľa.

12.2. Cena služieb podľa čl. 12.1. tejto zmluvy sa platí vždy za jeden mesiac dopredu, a to vždy do 15. / pätnásteho / dňa v danom mesiaci na mesiac nasledujúci na účet prenajímateľa.

Článok 13
Trvanie zmluvy

13.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.4.2017 do 31.3.2020 s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Zmluvu možno vypovedať len písomnou formou.
13.2. V prípade neplnenia jednotlivých článkov tejto zmluvy je každá zo strán tejto zmluvy oprávnená jednostranne vypovedať túto nájomnú zmluvu vo výpovednej lehote tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po doručení písomnej výpovede.
13.3. V prípade nezaplatenia nájomného a ceny služieb v zmysle čl. 11 bod 11.3. a 11.7. alebo čl. 12 bod 12.1. tejto zmluvy, prenajímateľ má dôvod jedno strane

vypovedať túto nájomnú zmluvu s jedno mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po doručení písomnej výpovede.

Článok 14
Poistenie

Prenajímateľ je povinný uzavrieť len poistku vzťahujúcu sa na škody spôsobené poškodením budovy živelnými udalosťami. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek iné škody, najmä nie za škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poistné zmluvy.

Článok 15
Ustanovenia prechodné a záverečne

15.1.Akékoľvek zmeny tejto nájomnej zmluvy je možné vykonať iba v písomnej forme a to formou dodatku k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude na znak súhlasu podpísaný nájomcom a prenajímateľom. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je, alebo sa stane neúčinné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neúčinné ustanovenie tejto zmluvy ustanovením iným, ktoré svojím obsahom a zmyslom zodpovedá najlepšie obsahu a zmyslu ustanoveniu pôvodnému, neúčinnému.
15.2. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, vykonávanie predpísaných revízii zariadení a majetku, ako i za dostatočné vybavenie predmetu nájmu protipožiarnou technikou, za tým účelom je povinný vykonávať potrebné úkony a opatrenia.
15.3. Nájomca je povinný v zmysle platného VZN č. 01/1991 bod IV. odsek 5. zabezpečovať na vlastné náklady poriadok, čistotu a odpratávanie snehu v bezprostrednej blízkosti nim prenajatých nebytových priestorov.
15.4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady odvoz a likvidáciu ako aj prechodné uskladnenie odpadu v zberných nádobách vznikajúceho z jeho predmetu podnikania.
15.5. Nájomca je povinný bezodkladne po podpise tejto zmluvy uzatvoriť s obcou Oščadnica zmluvu o vývoze a likvidácii TKO.
15.6. Pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté inak, platia pre práva a povinnosti zmluvných strán ustanovenia Občianskeho a Obchodného zákonníka.
15.7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdŕža po dvoch rovnopisoch.
15.8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami s účinnosťou nasledujúci deň po dni zverejnenia.

V Oščadnici dňa 31.3.2017

.....
prenajímateľ

.....
nájomca