



Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. zmluvy 3/2015

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona
č. 116/1990 Zb. v platnom znení

uzavretá dnešného dňa medzi

1/ **Obec Seč**
Sídlo: 972 26 Seč č. 133
IČO: 00649074
DIČ: 2021201655
Zastupený: Anton Vrecko, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
IBAN SK94 5600 0000 0090 0004 3001

v ďalšom ako „prenajímateľ“

a

2/ **Viki bar Pizzéria**
Branislav Krpelan

Sídlo:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Zapísaný:

Bankové spojenie:

v ďalšom ako „nájomca“

I.

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory, vedené na LV č.1 ako vlastníctvo prenajímateľa. Identifikácia nebytových priestorov: časť budovy súp. č.133, ktorá sa využíva ako „Pohostinstvo -Reštaurácia“ a príslušná plocha.
- 1.2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú i hnutelné veci, príslušenstvo k prenajatým priestorom, WC , tak ako je uvedený v prílohe č. 2 k tejto zmluve. Súčasťou prenájmu je

i vnútorná inštalácia, rozvody (voda, odpady, elektroinštalácia, krbové kúrenie).

1.3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory do užívania písomným protokolom.

1.4. Nájomca je povinný sa s náležitou starostlivosťou starať o predmet nájmu a príslušenstvo, dať predmet nájmu a príslušenstvo na vlastné náklady poistiť pre všetky možné prípady riziká, najmä živelných pohrôm, vandalizmu, krádeže a pod. Prenajímateľ má právo kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu, a to i bez súhlasu nájomcu.

II.

Účel nájmu

2.1. Nájomca preberá uvedené priestory do užívania pre potreby svojej podnikateľskej činnosti a zaväzuje sa užívať ich ako reštauračné a pohostinské priestory, sklad a príslušenstvo.

2.2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť všetky podnikateľské a iné povolenia potrebné na vykonávanie činnosti v prenajatých priestoroch.

2.3. V prípade, že príslušný úrad neudelí nájomcovi súhlas na zriadenie prevádzky, má nájomca i prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou.

III.

Doba nájmu

7.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.02.2015.

IV.

Cena nájmu - platenie nájomného

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom nasledovne:

Spolu mesačné nájomné **150,00 €**

4.1. Nájomné za mesiace február, marec, apríl je splatné najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy. Nájomné za ostatné mesiace je splatné vždy za tri mesiace vopred, a to vždy k 10-temu dňu kalendárneho mesiaca, a to na účet prenajímateľa zriadený v Prima banka, Prievidza, IBAN SK94 5600 0000 0090 0004 3001.

4.2. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s užívaním priestorov (vodné, elektrická energia, odvoz a likvidácia domového odpadu, rozhlas, televízia), ktoré bude nájomca hradit' v dobe ich splatnosti buď priamo dodávateľom, ak je to možné, alebo tieto bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať priebežne, ako budú tieto fakturované prenajímateľovi príslušným dodávateľom. Voda je meraná podružnými vodomermi, príloha č.3 stavy vodomeroov.

4.3. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na bežnú údržbu a na bežné opravy na predmete nájmu, na jeho zariadení a príslušenstva ako napr.: výmenu žiaroviek, opravu zásuviek vypínačov, batérií, tesnení, zasklenie rozbitých okien, atď, ktoré musí nájomca vykonávať sám a na vlastné náklady. Investičného charakteru je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenajímateľa.

- 4.4. Akákoľvek povinnosť zo strany nájomcu na úhradu, či už nájomného alebo služieb spojených s nájomom sa považuje za splnenú až momentom pripísania celej splatnej čiastky na účet prenajímateľa.
- 4.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť 1x do roka od účinnosti zmluvy, výšku nájomného. Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k uzatvoreniu dodatku zmluvy z uvedeného dôvodu najneskoršie v lehote 10 dní od predloženia dodatku prenajímateľa.

V.

Začatie nájmu, prevzatie predmetu nájmu

- 5.1. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého predmetu nájmu a tento preberá bez závad, spôsobilý pre dohodnutý účel nájmu.
- 5.2. Pri prevzatí predmetu nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi kľúče od príslušných miestností, pričom počet a druh kľúčov bude zaznamenaný na preberacom protokole.
- 5.3. Pri ukončení nájmu nájomca odovzdá kľúče v rovnakej skladbe a v počtoch ako ich prevzal.

I V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1. Prenajímateľ je povinný prenechať prenajaté veci nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.
- 6.2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k prenajatým veciam za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať vykonávanie odborných prehliadok (revízií) el. rozvodov, hasiacich zariadení, v zmysle platnej vyhlášky, ktoré budú následne fakturované nájomcovi na jeho vlastné náklady.
- 6.4. Nájomca je oprávnený užívať veci primerane ich povahe a určeniu.
- 6.5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veciach nevznikla škoda.
- 6.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie vecí.
- 6.7. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné veci v nebytovom priestore, a to na svoj náklad s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.8. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zatŕžiť.
- 6.9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 6.10. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky za ne.
- 6.11. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na el. zariadeniach resp. iných zariadeniach prenajímateľa.
- 6.12. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté veci v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 6.13. Nájomca preberá na seba zodpovednosť za požiarnu ochranu a bezpečnosť práce

v prenajatých priestoroch.

- 6.14. Nájomca je povinný priľahlé plochy pred budovou a za budovou ako aj priestor na sedenie pravidelne čistiť a tak udržiavať poriadok a čistotu. V zimnom období je povinný odpratávať sneh a vykonávať posyp prislúchajúcich komunikácií na vlastné náklady v zmysle všeobecného záväzných nariadení obce.
- 6.15. Nájomca je povinný podľa platných právnych predpisov o odpadoch a VZN obce platiť poplatok za komunálny odpad.
- 6.16. Nájomca je povinný sa podieľať na vývoze fekálií.
- 6.17. Nájomca je povinný platiť poplatok za nevyčerpane zariadenia (biliard, šípky, ...) podľa VZN obce.

VII.

Ukončenie nájmu, odovzdanie a vyprázdenie nebytových priestorov

- 7.1. Zmluva môže byť ukončená dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou doručenou druhej strane alebo okamžitým odstúpením od zmluvy v prípade hrubého porušovania povinností zmluvnej druhej zmluvnej strany, zo strany nájomcu najmä v prípade porušovania povinnosti riadnej starostlivosti o predmet nájmu a jeho príslušenstvo.
- 7.2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa odo dňa doručenia výpovede.
- 7.3. Zmluva a nájom ňou zriadený sa taktiež považuje za ukončený dohodou v prípade, že nájomca nezaplatí splatné nájomné najneskôr do 10 dní po jeho splatnosti.
- 7.4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal (s prihliadnutím na bežné opotrebenie starostlivým užívateľom) najneskôr v deň ukončenia nájmu. Pokiaľ tak nájomca neurobí, je prenajímateľ oprávnený a nájomcom splnomocnený na náklady nájomcu vykonať všetky akékoľvek úkony potrebné na zabezpečenie predmetu nájmu pred ich odcudzením, poškodením a neoprávneným užívaním akoukoľvek osobou, vrátane nájomcu, vrátane vstupu do predmetu nájmu alebo do iných priestorov, v ktorých je časť predmetu nájmu umiestnená, ako aj vrátane uplatnenia zádržného práva na všetky predmety, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú. V prípade neodovzdania predmetu nájmu a súvisiacich hnutelných vecí prenajímateľovi po dni skončenia nájmu vo vyššie stanovenej dobe, je nájomca v termíne splatnosti bežného mesačného nájomného podľa tejto zmluvy povinný uhradiť prenajímateľovi alikvótnu časť nájomného.
- 7.65. V čase výpovede je nájomca povinný umožniť vstup a prehliadku do prenajatých priestorov prenajímateľovi. Prehliadka sa musí uskutočniť citlivo a s rešpektovaním súkromia a záujmov nájomcu.
- 7.6. Pred skončením nájmu je nájomcovia povinný celý predmet nájmu vymaľovať a vyčistiť.

VIII. Podnájom

8.1. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť čo i len časť predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe. Porušenie bude považované za hrubé porušenie zmluvy s následkom okamžitej výpovede.

IX. Prechod práv

9.1. Práva spojené s touto zmluvou, ktoré získal nájomca na základe tejto zmluvy sa viažu výlučne na osobu nájomcu a nie je možné ich žiadnym spôsobom previesť na akúkoľvek inú fyzickú alebo právnickú osobu, a to ani prípadným predajom podniku, alebo časti podniku, ktorý sa vzťahuje na predmet nájmu alebo akýmkoľvek iných spôsobom, ani dedením a podobne. To znamená, že akýmkoľvek prevodom aktív nájomcu spojených s touto nájomnou zmluvou, alebo prevodom podniku alebo časti podniku nájomcu, ktorá sa viaže s predmetom nájmu, na inú osobu táto nájomná zmluva zaniká.

X. Ostatné a záverečné dojednania

- 10.1. Ak nie je v tejto zmluve dohodnuté niečo iné, riadia sa zmluvné vzťahy nájomcu a prenajímateľa zákonmi a predpismi slovenského právneho poriadku najmä ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a jeho doplnkov.
- 10.2. Akékoľvek oznámenie podľa tejto Zmluvy bude považované za riadne doručené v deň jeho obdržania adresátom, avšak, v prípade doručovania poštou, najneskôr uplynutím siedmeho (7) dňa po tom, čo obálka obsahujúca zásielku bola podaná na obvyklej pošte so zaplateným poštovným, alebo ak prostredníctvom faxu, najneskôr v deň prenosu faxovej správy, ak bolo následne zaslané oznámenie poštou, alebo ak prostredníctvom elektronickej pošty, najneskôr v deň prenosu elektronickej správy, ak bolo následne zaslané oznámenie poštou.
- 10.3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve budú zmluvné strany uzatvárať ako dodatky písomnou formou.
- 10.4. Pre riešenie prípadných sporov z tejto nájomnej zmluvy sú kompetentné súdy SR.
- 10.5. Zmluva nadobúda platnosť v deň podpisu, oboma zmluvnými stranami, účinnosťou sa stáva dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy.
- 10.6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, každá strana dostane dva exempláre.
- 10.7. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, že vôľa strán je slobodná, vážna, prejav vôle je zrozumiteľný a určitý, že zmluva nie je uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že s jej obsahom súhlasia.

V Seči, dňa 01.02.2015



Prenajímateľ:

Anton Vrecko, starosta obce Seč

Nájomca:

Branislav Krpelan

Prílohy:

1. Preberací protokol – kľúče
2. Hnuteľné veci, príslušenstvo
3. Stavby vodomerov