

Zmluva o prenájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb.

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

OBEC HORNÝ VADIČOV

Horný Vadičov 160

023 45 Horný Vadičov

IČO: 00314030

Bankové spojenie: Prima Banka a. s. Slovensko

Číslo účtu: 3166499001/5600

zastúpená: Vladimír Káčerík, starosta obce

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Katarína Pokrivková

IČO: 47 099 798

Bydlisko: Horný Vadičov 556

023 45 Horný Vadičov

Bankové spojenie: VÚB Banka a. s. Slovensko

Číslo účtu: 3131499554/0200

Spoločnosť je zapísaná v Živnostenskom registri SR Obvodného úradu Žilina, č. 580-51461

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I. PREAMBULA

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - objektu súp. č. 288 stojaceho na parcele KN C č. 363, zapísaného na LV č. 860, kat. ú. Horný Vadičov.

Čl. II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v prístavbe objektu súp. č. 288, o celkovej ploche 203,00 m². Priestory sa nachádzajú na prízemí a poschodí.
2. Nájomca má právo umiestniť nad vchodom do budovy označenie svojej prevádzky reklamou po predchádzajúcom prejednaní s prenájomateľom a schválením návrhu Obcou Horný Vadičov.

3. Nájomca nemá právo prenajaté priestory, alebo časť priestorov dať do ďalšieho nájmu tretej osobe – dôvod okamžitej výpovede nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne v rámci svojej legítimnej podnikateľskej činnosti - účel nájmu.
5. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá za podmienok ustanovených touto zmluvou do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 203,00 m² – dvojpodlažnú budovu č. 288 nasledovne:
 - **prízemie:** (vstupná chodba, spoločenská miestnosť, chodba, zariadenia na osobnú hygienu - WC) o celkovej výmere **90,90 m²**
 - **poschodie:** (spoločenská miestnosť, kancelária, chodba, kuchynka, miestnosť kotolne) o celkovej výmere **112,10 m²**
6. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je uvedený v podnikateľskom zámere, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť.

Čl. III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v podnikateľskom zámere, predovšetkým výroba cukrárenských a pekárenských výrobkov.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú **od 07. júna 2013.**
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajíateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. V. VÝŠKA A ÚHRADA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola medzi zmluvnými stranami dojednaná čiastkou **200,- EUR** mesačne (slovom: **dvesto EUR mesačne**).
2. Nájomné sa platí mesačne vopred a to vždy najneskôr do 25. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa platí nájom. Platby budú realizované formou prevodného príkazu na účet prenajíateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, alebo hotovostnou úhradou. Prvé a druhé nájomné je splatné **do 25.07.2013.**
3. V nájme nie sú zahrnuté náklady na elektrickú energiu, vodné a teplo, ktoré bude nájomcovi fakturované na základe došlých faktúr od dodávateľov energií a služieb. V prípade, že nájomný vzťah skončí skôr ako je platnosť tejto zmluvy, bude nájomcovi fakturovaná alikvotná výška nákladov za elektrickú energiu, vodné a teplo.

4. Do doby zriadenia si samostatných meraní spotreby elektrickej energie, plynu, vody a telefónnej prípojky na základe samostatnej zmluvy s dodávateľom, budú fakturované len služby poskytované prenajímateľom a to vo výške 60 % platieb z faktúr. Po zrušení prevádzky v kuchyni a školskej jedálni, bude suma platieb fakturovaná vo výške 90 %.
5. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za odber elektrickej energie, plynu, vody, TKO a pevnej siete a preto sa nájomca zaväzuje v zmysle odsúhlasenia prenájmu na rokovaní OZ v Hornom Vadičove dňa 06.06.2013 v lehote do **15.07.2013** zabezpečiť:
 - **úhrady za spotrebu elektrickej energie** spojenej s užívaním objektu spoločnosti Stredoslovenská energetika, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **úhrady za spotrebu plynu** spojenej s užívaním objektu spoločnosti SPP, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere zemného plynu. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **úhrady za služby pevnej siete** spojenej s užívaním objektu spoločnosti Slovak Telekom, a. s. na základe samostatnej zmluvy. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **platby za odber vody** spojenej s užívaním objektu, je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi. Tieto bude nájomca riešiť samostatnou odberateľskou zmluvou s dodávateľom tejto služby.
 - **platby za komunálny odpad**, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Horný Vadičov o miestnom poplatku za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v Obci Horný Vadičov na základe rozhodnutia Obce Horný Vadičov.
6. Kópie zmlúv na odber elektrickej energie a odber plynu predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa podpisu samostatnej zmluvy s dodávateľom energií a služieb a budú tvoriť súčasť spisového materiálu k zmluve. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.
7. V prípade omeškania úhrady nájomného, prenajímateľ má nárok požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30 % z výšky nezaplateného nájomného. Zmluvná pokuta je splatná do troch dní od vyzvania. Zaplatením zmluvnej pokuty nestráca prenajímateľ nárok na zaplatenie úroku z omeškania podľa čl. IV. bod 8 tejto zmluvy.
8. V prípade omeškania úhrady nájomného, nájomca uhradí nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania. Úrok z omeškania je splatný spolu z nezaplateným nájomným.
9. Prenajímateľ sa vyhradzuje právo zmeny výšky nájomného vždy od 1.4. príslušného roka.

ČI. VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom k užívaniu na dohodnutý účel, čo nájomca potvrdí svojim podpisom na tejto zmluve.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca označil svojím obchodným menom ako aj svojím obchodným sortimentom vhodným spôsobom predmet nájmu za predpokladu schválenia tohto označenia obcou.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca upravil interiér nebytových priestorov podľa svojich potrieb vhodnými mobilnými a prenosnými zariadeniami a tieto mohol počas doby nájmu zhodnocovať a odpisovať.
4. Prenajímateľ môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie, či životy osôb vstúpiť do priestorov užívaných nájomcom aj bez prítomnosti nájomcu.
5. Prenajímateľ zabezpečí poistenie nehnuteľnosti na vlastné náklady, vnesený majetok vo vnútri prenajatých priestorov si poistí nájomca.
6. Jestvujúce zariadenie, elektrické spotrebiče, nábytok a pod. nie sú predmetom nájmu a majetok bude odovzdaný prenájomcovi – Obci Horný Vadičov.

ČI. VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný:
 - a. využívať nebytové priestory len na dohodnutý účel
 - b. zabezpečiť čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch
 - c. vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce a dodržiavať ich
 - d. hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním v prenajatých priestoroch
 - e. zabezpečiť poistenie svojho vneseného majetku do nebytových priestorov na vlastné náklady a zabezpečiť poistenie zodpovednosti za spôsobené škody
 - f. bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv písomnou formou, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla
 - g. v prípade poistnej udalosti bezodkladne o nej informovať prenájomcu
 - h. umožniť primerane prenájomcovi alebo iným povereným osobám prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonávania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a prác na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva a škôd
 - i. vykonávať stavebné úpravy a rekonštrukcie len po predchádzajúcom súhlase nájomcu písomnou formou, bez súhlasu len v prípade odvrátenia hroziaceho nebezpečenstva a škody
 - j. po skončení nájmu vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - k. nájomca sa zaväzuje vykonávať v nebytových priestoroch bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady. Drobnými opravami sa pre účely tejto

zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 500,- EUR (slovom päťsto EUR).

Čl. VIII. POŽIARNA OCHRANA

1. Prenajímateľ v zmysle Zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 (PO) Zb. ukladá nájomcovi povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu na vlastné náklady. Nájomca zabezpečí školenia svojich pracovníkov o základných povinnostiach v oblasti PO a definuje spôsob zabezpečenia PO. Nájomca vybaví priestory, ktoré dočasne užíva, dostatočným množstvom požiarnej techniky, udržiava ich v akcie schopnom stave (hasiace prístroje). Priestory, ak to povaha činnosti vyžaduje, vyznačí požiarnymi tabuľkami a symbolmi.
2. Prenajímateľ má právo prostredníctvom svojho technika PO vykonať v prenajatých priestoroch požiarnu preventívnu prehliadku s cieľom zistenia úrovne zabezpečovania úloh v oblasti PO. O vykonanej prehliadke technik PO vykoná zápis, originál odovzdá nájomcovi a kópiu založí do svojej dokumentácie.

Čl. IX. SKONČENIE NÁJMU

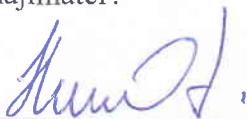
1. Nájom končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 Zák. č. 116/1990 Zb., okrem odseku b) ods. 2 § 9 – omeškanie s platením nájomného a služieb, ktoré sa riadi podľa nasledujúceho odseku d) článku IX. tejto Zmluvy
 - d) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo účtovaných služieb o viac ako 15 dní po dohodnutom termíne úhrady, v zmysle tejto Zmluvy, pričom platí, že prenajímateľ preukázateľne písomnou doporučenou upomienkou zaslanou na adresu nájomcu uvedenú v tejto Zmluve, upozornil nájomcu na omeškanie s úhradami. Za splnenie tejto podmienky sa považuje doporučené odoslanie výzvy (náhradné doručenie), v ktorej bude 3-dňová lehota na úhradu dlžnej sumy po doručení tejto výzvy. Ak nájomca ani do tejto doby nájom neuhradí, môže prenajímateľ dať výpoveď s výpovednou lehotou 1 týždeň = 7 dní
 - e) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v tejto Zmluve – výpovedná doba 1 mesiac.
2. Výpovedné lehoty v prípade skončenia nájmu výpoveďou začínajú plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď podaná druhej strane.
3. Nájomca je povinný uvoľniť a odovzdať prenajaté nebytové priestory v posledný deň skončenia nájmu.

Čl. X.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonávajú vždy písomne.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania štatutárnymi zástupcami oboch strán.
3. Nájom začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy, t. j. dňom **07.06.2013**.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po podpísaní a potvrdení po dvoch vyhotoveniach.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
7. Povinnosť prenajímateľa alebo nájomcu doručiť písomnosť sa splní v čase, keď prenajímateľ alebo nájomca písomnosť prevezme, alebo keď ju pošta alebo doručovacia spoločnosť prenajímateľovi alebo nájomcovi vráti ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím prenajímateľa alebo nájomcu (nevyzdvihnutie si zásielky v úložnej dobe). Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak prenajímateľ alebo nájomca prijatie písomnosti odmietne.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle nájomcu v zmysle príslušných ustanovení zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Hornom Vadičove dňa 07. júna 2013

Prenajímateľ:



Vladimír Káčerík, starosta obce



Nájomca:



Katarína Pokrivková

Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Podnikateľský zámer
3. Preberací protokol