

Nájomná zmluva

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

- 1.1. *Prenajímateľ* : **Obec Valaská Belá**
zastúpená : *Ing. Miloš Cúcik - starosta obce*
so sídlom : *972 28 Valaská Belá č.1*
I Č O : 00 318 531
Bank. spojenie : VÚB a.s. Prievidza
číslo účtu : 16028382/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 1.2. *Nájomca* : **Miroslav Vrban – TEMPO**
zastúpená: *Miroslav Vrban – majiteľ predajne*
Hlavná 536, 972 26 Nitrianske Rudno
IČO:34343792
DIČ: 1020580077
IČ DPH: SK1020580077
Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
číslo účtu: 0374106213/0900
IBAN: SK59 0900 0000 0003 7410 6213

I.

Vymedzenie vlastníctva

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - Budova súp.čís. 1 nachádzajúca sa na parc. č.665/2 zapísaná v LV č.1 kat. úz. Valaská Belá a tvorí majetok obce.

II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúca sa na parc. č.665/2 zapísané v LV č.1 kat. úz. Valaská Belá v rozsahu výmery 67,95 m² a to menovite:

a)	prevádzkové priestory	48,61 m ²
b)	chodba	10,40 m ²
c)	príslušenstvo pozostávajúce zo soc. zariadenia WC	8,94 m ²
SPOLU		67,95 m ²

ktoré boli zástupcom prenajímateľa a nájomcu pred uzavretím tejto zmluvy riadne prehliadnuté a nájomca potvrdzuje, že tieto plne vyhovujú podmienkam z hľadiska technického, bezpečnosti práce a protipožiarnej ochrany pre výkon činnosti nájomcu.

2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je bez právnych väd a nie je zaťažovaný právami tretích osôb.

3. Nájom nehnuteľnosti bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva vo Valaskej Belej

č.42/2015 zo dňa 22. 01. 2015.

III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva najomcovi predmet nájmu podľa ČI. II. tejto zmluvy do užívania na účel zriadenia predajne drogistického tovaru, v súlade so živnostenským oprávnením čí. 307-10632 zo dňa 10. 05. 1996.

IV. Doba a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Táto zmluva môže byť zrušená :

- a) dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo najomcu z akéhokoľvek dôvodu, alebo bez uvedenia dôvodu; zmluvné strany sa dohodli na 3 - mesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade nezaplatenia nájomného v stanovenom termíne podľa ČI. V. tejto zmluvy ako hrubé porušenie povinnosti na strane najomcu; zmluvné strany sa dohodli na 1 - mesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu porušenia povinnosti zo strany najomcu dňom doručenia písomného odstúpenia.

V. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **16 €/m² /rok, t. j. 1087,2,- €/rok**, ktoré je splatné mesačne vo výške **90,60 €** do 15. dňa príslušného mesiaca, ktoré najomca uhradí na účet prenajímateľa vo VUB Prievidza, č. účtu 16028382/0200, VS 570 alebo v pokladni OÚ Valaská Belá.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za dodávku tepla bude mesačná záloha vo výške **50 €/mesiac**, za dodávku vody bude paušálna úhrada vo výške **5 €/mesiac**, za dodávku elektrickej energie bude mesačná záloha vo výške **250 €** mesiac, ktoré sú splatné do 15. dňa príslušného mesiaca. V dodávke vody nie je zahrnutá dodávka teplej vody, ktorú si najomca zabezpečuje v prenajatých priestoroch. Zálohové platby za dodávku elektrickej energie budú zúčtované najomcovi na základe skutočnej spotreby stanovenej odpočtom elektromera v cenách hlavným dodávateľom SSE Prievidza na základe fakturácie štvrťročne. Zálohové platby za dodávku tepla budú zúčtované na skutočné náklady prepočítané na vykurovanú prenajatú plochu dvakrát ročne k 30. 6. a k 31. 12. kalendárneho roka.
3. V prípade, ak nájomné nebude zaplatené riadne a včas, je najomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady nájomného.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne meniť výšku nájomného v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi obce Valaská Belá a v súlade s platnými internými predpismi obce Valaská Belá, týkajúcimi sa stanovenia výšky nájomného. Najomca sa zaväzuje uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve predložený prenajímateľom na zmenu výšky nájomného.

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného sa každý rok automaticky zvyšuje o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení, oficiálne potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. NÁJOMCA:

1. sa zaväzuje využívať predmet nájmu len na dohodnutý účel, v súlade s dobrými mravmi a materiálne zabezpečovať svoju činnosť vlastnými prostriedkami.
2. je povinný riadne a včas platiť nájomné
3. je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu.
4. je povinný po celú dobu trvania nájmného vzťahu predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady v dobrom technickom stave a čistote.
5. je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenájomcu.
6. sa s prenájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení tohto zákona a zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenájomcovi za všetky škody, ktoré prenájomcovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenájomcovi uložené.
7. nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu, a to ani na svoje náklady.
8. je povinný po skončení nájmu na svoje náklady uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak o to prenájomca požiada.
9. je povinný v prípade naliehavej potreby prenájomcovi sprístupniť predmet nájmu.
10. sa zaväzuje zabezpečovať bežnú prevádzkovú údržbu na predmete nájmu na vlastné náklady (maľovanie, nátery, výmena vod. batérie a umývadla a pod.)
11. sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenájomca a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
12. preberá na seba povinnosti za škodu na majetku prenájomcu, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať predmet nájmu spolu s ním alebo s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať. Škodu je povinný nájomca uhradiť alebo iným spôsobom odstrániť najneskôr do 14 dní odo dňa jej vzniku.
13. môže umiestniť obchodné nápisy a reklamy na predmete nájmu len so súhlasom prenájomcu
14. je povinný počas plynutia výpovednej lehoty umožniť záujemcovi o nájom prehliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenájomcu alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
15. nemôže zriadiť záložné právo na predmet nájmu ani ho žiadnym iným spôsobom zatŕažiť.
16. je povinný zachovať verejný poriadok, t.j. najmä dodržiavať nočný pokoj.
17. je povinný dodržiavať čistotu aj blízkych priestorov (vstupného schodiska chodníka a resp. odpratávať sneh a posýpať vchod pri námraze) v okolí vstupu do priestoru ním užívaného.

B. PRENÁJOMCA:

1. je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

2. Nepreberá zodpovednosť za škodu spôsobenú odcudzením osobných vecí a cenností, škodu na živodte a zdraví nájomcu alebo osôb, ktoré budú užívať prenajaté priestory spolu s ním alebo s jeho vedomím.
3. má právo vykonávať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu sa prenajíma v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy.

VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou formou doporučenej zásielky, ak v tejto zmluve nie je určené inak, na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane.
3. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 30 dní od vtedy ako k nej došlo, pričom na oznámení zmeny adresy musí byť podpis úradne osvedčený, inak platí že zmena nenastala. Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
4. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
5. V prípade doručovania písomnosti elektroinicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázanou formou (faxom, elektronicky).
6. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V tomto prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
7. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté iné, riadia sa právne pomery zo zmluvy vyplývajúce ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti možno doručovať osobne proti podpisu alebo prostredníctvom podateľne Obecného úradu vo Valaskej Belej, alebo poštou doporučene na doručenkú. Fikcia doručenia písomnosti sa bude spravovať ustanoveniami § 46 a § 48 Občianskeho súdneho poriadku.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
10. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý ma povahu originálu. Zmluvné strany dostanú dve vyhotovenia.
11. Nájomná zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Valaská Belá.

Vo Valaskej Belej dňa: 06. 02. 2015

Prenajímateľ :

Nájomca :

Príloha č. 1
k Zmluve č. 1365/2011

Obecný úrad Valaská Belá
Budova súp. číslo 1
Pôdorys prízemí